PRIVATMEGLEREN

# DELEBEKKEN 11

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bod

Delebekken 11, 1295 OSLO

OSLO kommune

gnr. 174, bnr. 34

**Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 159 m²**



**Befaringsdato:** 19.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3438 **Referansenummer:** OX2328

**Autorisert foretak:** Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.


**Rapportansvarlig**

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

**Medansvarlig**

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

# Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom beliggende usjenert i skogholt i Gjersrud-Stensrud i Oslo. Enebolig over to plan, anneks bygget for å huse hjemmekontor, samt vedbod. Eiendommen bærer preg av flere års forfall, det er betydelig slitasje på bygningsdeler. Eiendommen anses som et renoveringsobjekt.

**Tomannsbolig - Byggeår: 1948**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med plastbelagte ståplater/takstein etterligning.
Underliggende lekter og bordtak av tré.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort
Yttervegger av pussede murblokker.
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tré med stående bordkledning.
Taksperrer av tre med lastoverføring til yttervegg.
Konstruksjonen har kaldt loft som er tilgjengelig via loftsluke.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.
Terrasse av tré opplagret på bærebjelke/søyler. Rekkverk av stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet.
Innvendige tak har trepanel.
Tregulv som skille ned mot underliggende etasje. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen.
Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som rosa nivå med høy fare for forhøyede radonforekomster.
Boligen har mursteinspipe og ildsteder i begge etasjer.
Krypekjeller under bygning mot grunn. Kjelleren bærer preg av noe fuktighet.

Trapp fra hovedplan til loftsplan av tre.
Enkle trapper til kjeller.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Rommet er innredet med gulvmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjkabinett med dører.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøleskap og komfyr. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og komfyr. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet er av enkel utførelse.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er tilgjengelig i kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer/vegg og i innvendig luftesjakt.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.
Berederen er fra 2005.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er originalt fra byggeår.

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg eller opplyst om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring da egenerklæring ikke foreligger.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.
Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser. I henhold til normal utførelse for byggeår er veggen ikke fuktsikret mot grunn.
Bygningen har betonggrunnmur.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Tomannsbolig**

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

Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

**Anneks**

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

Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

**Bod**

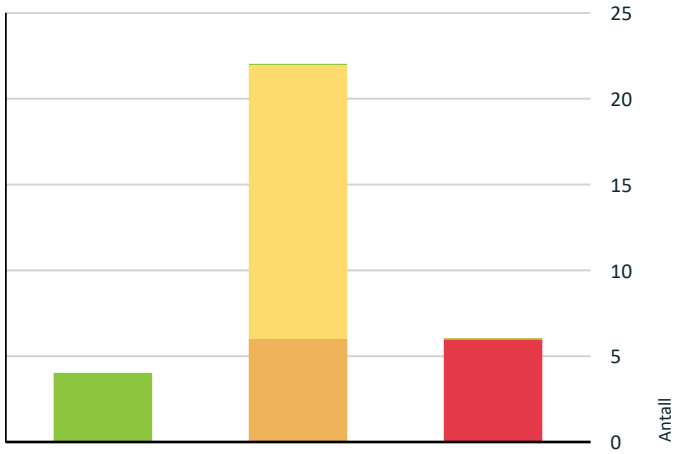
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

# Sammendrag av boligens tilstand

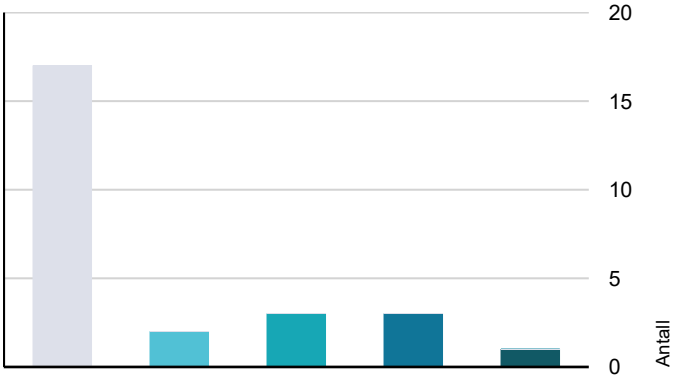
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål som takstmann normalt stiller til eier av eiendommen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side


## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK


- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1948

**Kommentar**
Byggetegninger/stempel

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med plastbelagte ståplater/takstein etterligning.
Underliggende lekter og bordtak av tré.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Yttertak/tekking.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å ha snøfangere i gangsone.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Nedløp/beslag

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av pussede murblokker.
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tré med stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Trekledning har mye soppvekst.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

Det må avsettes midler til oppgraderinger.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Yttevegger

### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taksperrer av tre med lastoverføring til yttervegg.
Konstruksjonen har kaldt loft som er tilgjengelig via loftsluke.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Konstruksjonen bærer preg av forfall.
Det er synlige fuktskader rundt pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør planlegges oppgraderinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Takkonstrukjson



Takkonstrukjson

## TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det anbefales å skifte vunduer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Vinduer.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Balkongdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av tré opplagret på bærebjelke/søyler. Rekkverk av stål.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Balkong.

## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Innvendige overflater bærer preg av slitasje.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

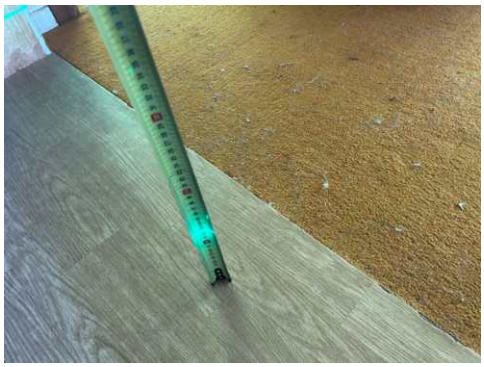
Tregulv som skille ned mot underliggende etasje. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

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

Gulvet har synlige skjevheter og noe svikt.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Registrering av skjevheter.

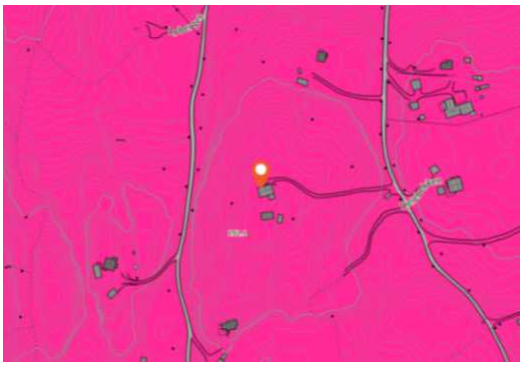
### TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som rosa nivå med høy fare for forhøyede radonforekomster.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt fra radonkart

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og ildsteder i begge etasjer.

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

Pipen har brukt opp sin levetid. Det er synlige vann merker etter lekkasje på loft. Ingen fuktighet ble registrert på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipe bør oppgraderes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Pipe/loft

### TG 2 Krypkjeller

Krypekjeller under bygning mot grunn. Kjelleren bærer preg av noe fuktighet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Bedre ventilering må etableres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjeller/krypekjeller bærer preg av fukt.

### TG 3 Innvendige trapper

Trapp fra hovedplan til loftsplan av tre.
Enkle trapper til kjeller.

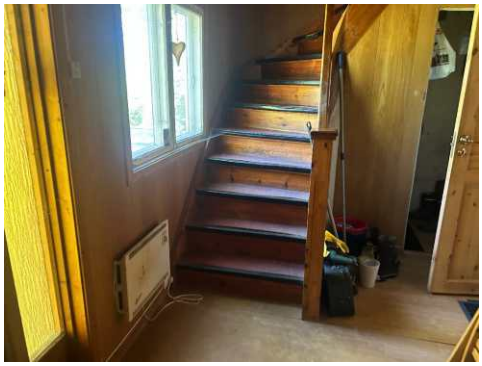
**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen har store skader.

Trapper til kjeller er av dårlig kvalitet, det er fare for personskade ved bruk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Trappen må påregnes skiftes ut.

Trapper til kjeller må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Trapp til 2 etg.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Rommet er innredet med gulvmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjkabinett med dører.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er vurdert på bakgrunn av utførelse/tilstand.

# Tilstandsrapport



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er vurdert på bakgrunn av utførelse/tilstand.

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er vurdert på bakgrunn av utførelse/tilstand.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Følerkabel henger løst i rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må gjøres tiltak på varmekilde.
• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er vurdert på bakgrunn av utførelse/tilstand.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Bilde av sluk.

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er vurdert på bakgrunn av utførelse/tilstand.

ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved dør.

## KJØKKEN

### LOFT > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og komfyr.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet er av enkel utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og bærer preg av slitasje og elde.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøkkenet bør oppgraderes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kjøkkeninnredning.

### LOFT > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Det er kjøleskap og komfyr. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og bærer preg av slitasje og elde.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøkkenet bør oppgraderes.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator virker ikke.

**Konsekvens/tiltak**
• Ventilatoren må skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kjøkkenvifte 1 etg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er tilgjengelig i kjeller.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Stoppekran i kjeller.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Rør av støpejern.

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer/vegg og i innvendig luftesjakt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.
Berederen er fra 2005.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er originalt fra byggeår.

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg eller opplyst om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring da egenerklæring ikke foreligger.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

**Spørsmål til eier**

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Nei**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det elektrisk anlegget er eldre enn 5 år uten dokumenterte arbeider eller kontroll.**

**Generell kommentar**

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Det er ikke mulig å fastslå alder på slukker.**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ukjent alder på brannslukker.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser. I henhold til normal utførelse for byggeår er veggen ikke fuktsikret mot grunn.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



**Anvendelse**
Kontor

**Byggeår**
1978

**Kommentar**
Byggetegninger/stempel

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Beskrivelse**
Enkelt anneks bygget for å huse kontor/hjemmekontor. Konstruksjon av maskinlaftet tømmer og takkonstruksjon av tre tekket med shingel/belegg.
Bygningen er fundamentert på murblokker mot grunn.
Bygningen har åpenbare vedlikeholdsbehov, undersøkelser anbefales.

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

## Bod



**Anvendelse**
Vedlager

**Byggeår**
1979

**Kommentar**
Byggetegninger/stempel

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Beskrivelse**
Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert på stabbesteiner mot grunn.
Takkonstruksjon av tre tekket med shingel med underliggende bordtak av tré.
Bygningen har åpenbare behov for vedlikehold, det anbefales undersøkelser.

# 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

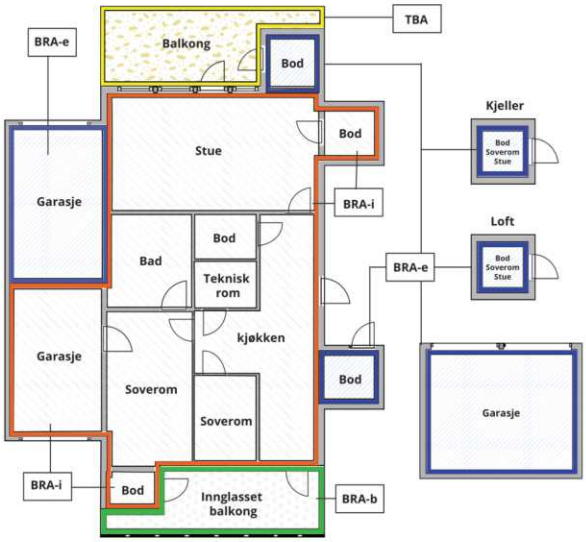
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | 54 | | | 54 | 4 | | 54 |
| Etasje | 105 | | | 105 | | 5 | 110 |
| Kjeller | | | | | | | |
| **SUM** | **159** | | | | **4** | **5** | **164** |
| **SUM BRA** | **159** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Stue, Stue 2, Kjøkken, Gang | | |
| Etasje | Entré, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken, Soverom 2, Stue 2 | | |
| Kjeller | Bod | | |

**Kommentar**

Areal i kjeller er vurdert å ikke være måleverdig (deler av arealer er ca 1,9m høyde.)
TBA=terrasse med utgang fra loft.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Anneks

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 41 | | 41 | 4 |
| **SUM** | | **41** | | | **4** |
| **SUM BRA** | **41** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Kontor, Kontor 2, Kontor 3 | |

**Kommentar**

Åpent areal = repos.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 13 | | 13 | |
| **SUM** | | **13** | | | |
| **SUM BRA** | **13** | | | | |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 159 | 0 |
| **Anneks** | 41 | 0 |
| **Bod** | 0 | 13 |

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.8.2025 | Kevin Nilsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 174 | 34 | | 0 | 10398.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Delebekken 11

**Hjemmelshaver**

Fjelstad Sverre Martin

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen er ved Sørmarka på grensen mellom Oslo og Ski. Kollektivtransport finnes 5 eller 10 min gange unna og på Mortensrud finner du kjøpesenteret Sentersyd med dagligvarehandel, klesbutikker og en rekke servicefunksjoner. Det er kun ca. 15 minutters kjøring til Siggerud som er en koselig bygd i Ski kommune og 20 min kjøring til Ski sentrum med bl.a. Ski storsenter, kinosenter og mange servicetilbud. Flotte turområder i umiddelbar nærhet med alt som Sørmarka og Østmarka kan by på,

**Adkomstvei**

Fra Oslo: Følg Rv162 til E6 i Nordstrand. Kjør fra Operatunnelen/Svartdalstunnelen og E6 til Søndre Nordstrand. Ta avkjøringen 27 fra E6. Ta Enebakkveien til Delebekken

**Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 0 | 1970 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 18.08.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.08.2025 | Første versjon. |
| 2 | 28.08.2025 | Rettet etter kommentar fra bostyrer. |
| 3 | 03.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OX2328

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.07.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Vestby | Oppdragsnr. | 323260093 |
| Addresse | Delebekken 11 | | |
| Postnr. | 1295 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Anne Kathrin Fjelstad | | |
| Selgers navn | Kim Fjelstad | | |
| Selgers navn | Kai Fjelstad | | |
| Selgers navn | Siw Fjelstad | | |
| Selgers navn | Eli Fjelstad | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☐ Nei ☑ Ja

**Avdødes navn:**

Sverre Martin Fjelstad

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Siw Fjelstad

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A F
K F
K F
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 24.07.2026

Signert av *Anne Kathrin Fjelstad*

Signert av *Kim Fjelstad*

Signert av *Kai Fjelstad*

Signert av *Siw Fjelstad*

Initialer selger:
A F
K F
K F
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Delebekken 11

Nabolaget Klemetsrud/Stensrud - vurdert av 23 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Klemetsrud skole (1-7 kl.)<br>164 elever, 11 klasser | 4 min<br>3.3 km |
| Bjørndal skole (1-7 kl.)<br>354 elever, 29 klasser | 8 min<br>5.3 km |
| Seterbråten skole (1-7 kl.)<br>327 elever, 20 klasser | 8 min<br>5.6 km |
| Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.)<br>313 elever, 30 klasser | 6 min<br>4 km |
| Lofsrud skole (8-10 kl.)<br>432 elever, 32 klasser | 9 min<br>5.6 km |
| Bjørnholt videregående skole<br>900 elever | 6 min<br>4 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 12 min<br>9.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lille Stensrud<br>Linje 515, 550 | 7 min<br>0.6 km |
| Hauketo stasjon<br>Linje L2, L2x | 9 min<br>6.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>14.9 km |
| Oslo Gardermoen | 44 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Siggerud Gård barnehage (1-6 år)<br>64 barn | 6 min<br>4.5 km |
| Siggerud barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 6 min<br>4.8 km |
| Slime Gård barnehage (0-5 år)<br>68 barn | 7 min<br>4.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Klemetsrud | 4 min |
| Rema 1000 Bjørndal | 7 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

| | |
|---|---|
| Mortensrud Torg | 8 min |
| Bjørndal apotek | 8 min |
| Mortensrud Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Klemetsrud idrettsanlegg | 3 min |
| Klemetsrud skole | 4 min |
| Sport og Mosjon | 9 min |
| Fitness24Seven Mortensrud Torg | 9 min |

«Naboene er tålmodige. Alle lever sitt og blander seg lite i andres saker.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

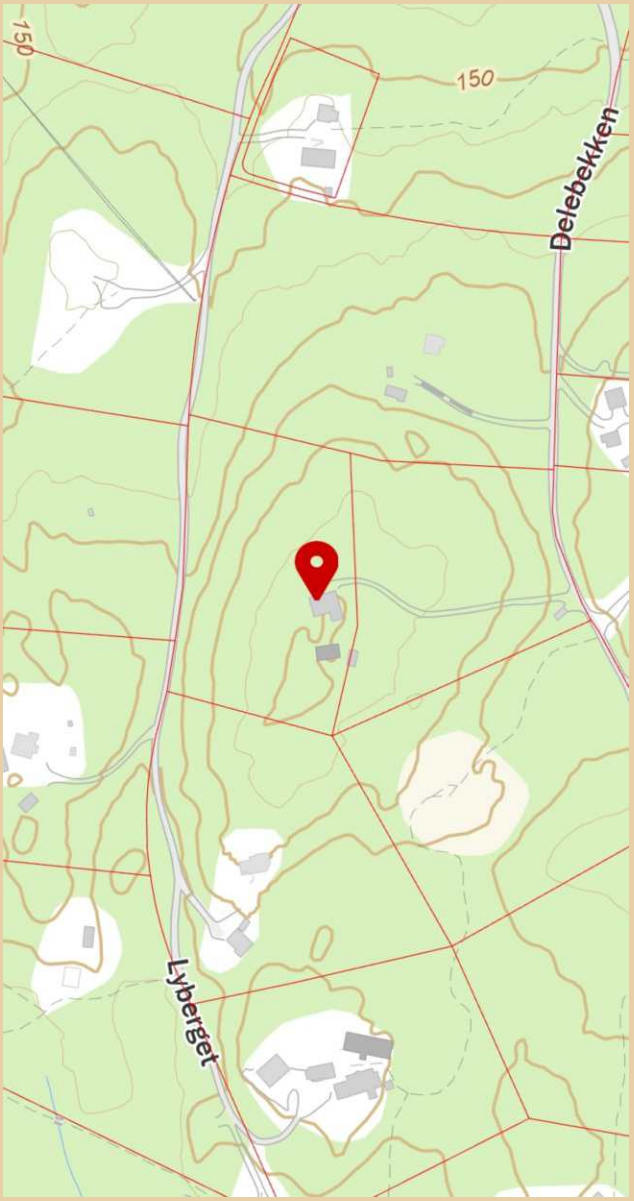
**Støynivået**
Lite støynivå 84/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# Delebekken 11

Nabolaget Klemetsrud/Stensrud - vurdert av 23 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Klemetsrud skole (1-7 kl.)<br>164 elever, 11 klasser | 4 min<br>3.3 km |
| Bjørndal skole (1-7 kl.)<br>354 elever, 29 klasser | 8 min<br>5.3 km |
| Seterbråten skole (1-7 kl.)<br>327 elever, 20 klasser | 8 min<br>5.6 km |
| Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.)<br>313 elever, 30 klasser | 6 min<br>4 km |
| Lofsrud skole (8-10 kl.)<br>432 elever, 32 klasser | 9 min<br>5.6 km |
| Bjørnholt videregående skole<br>900 elever | 6 min<br>4 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 12 min<br>9.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lille Stensrud<br>Linje 515, 550 | 7 min<br>0.6 km |
| Hauketo stasjon<br>Linje L2, L2x | 9 min<br>6.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>14.9 km |
| Oslo Gardermoen | 44 min |

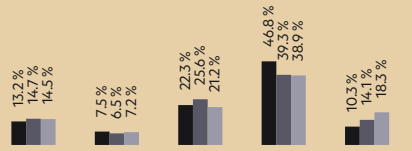
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Siggerud Gård barnehage (1-6 år)<br>64 barn | 6 min<br>4.5 km |
| Siggerud barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 6 min<br>4.8 km |
| Slime Gård barnehage (0-5 år)<br>68 barn | 7 min<br>4.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Klemetsrud | 4 min |
| Rema 1000 Bjørndal | 7 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Klemetsrud/Stensrud | 825 | 321 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Klemetsrud idrettsanlegg | 3 min |
| Klemetsrud skole | 4 min |
| Sport og Mosjon | 9 min |
| Fitness24Seven Mortensrud Torg | 9 min |

«Naboene er tålmodige. Alle lever sitt og blander seg lite i andres saker.»

— Sitat fra en lokalkjent

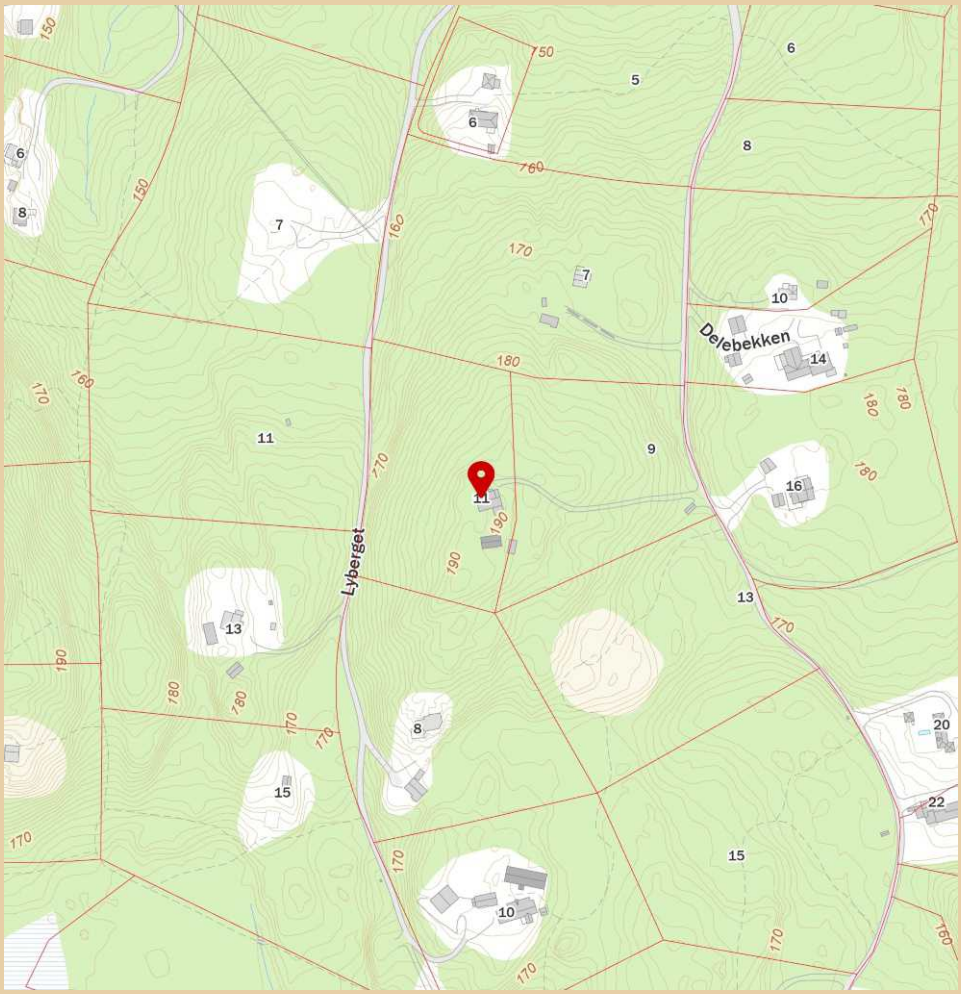
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 84/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100




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

# Delebekken 11

Nabolaget Klemetsrud/Stensrud - vurdert av 23 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Klemetsrud skole (1-7 kl.)<br>164 elever, 11 klasser | 4 min<br>3.3 km |
| Bjørndal skole (1-7 kl.)<br>354 elever, 29 klasser | 8 min<br>5.3 km |
| Seterbråten skole (1-7 kl.)<br>327 elever, 20 klasser | 8 min<br>5.6 km |
| Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.)<br>313 elever, 30 klasser | 6 min<br>4 km |
| Lofsrud skole (8-10 kl.)<br>432 elever, 32 klasser | 9 min<br>5.6 km |
| Bjørnholt videregående skole<br>900 elever | 6 min<br>4 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 12 min<br>9.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lille Stensrud<br>Linje 515, 550 | 7 min<br>0.6 km |
| Hauketo stasjon<br>Linje L2, L2x | 9 min<br>6.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>14.9 km |
| Oslo Gardermoen | 44 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Siggerud Gård barnehage (1-6 år)<br>64 barn | 6 min<br>4.5 km |
| Siggerud barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 6 min<br>4.8 km |
| Slime Gård barnehage (0-5 år)<br>68 barn | 7 min<br>4.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Klemetsrud | 4 min |
| Rema 1000 Bjørndal | 7 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

| | |
|---|---|
| Mortensrud Torg | 8 min |
| Bjørndal apotek | 8 min |
| Mortensrud Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Klemetsrud idrettsanlegg | 3 min |
| Klemetsrud skole | 4 min |
| Sport og Mosjon | 9 min |
| Fitness24Seven Mortensrud Torg | 9 min |

«Naboene er tålmodige. Alle lever sitt og blander seg lite i andres saker.»

— Sitat fra en lokalkjent

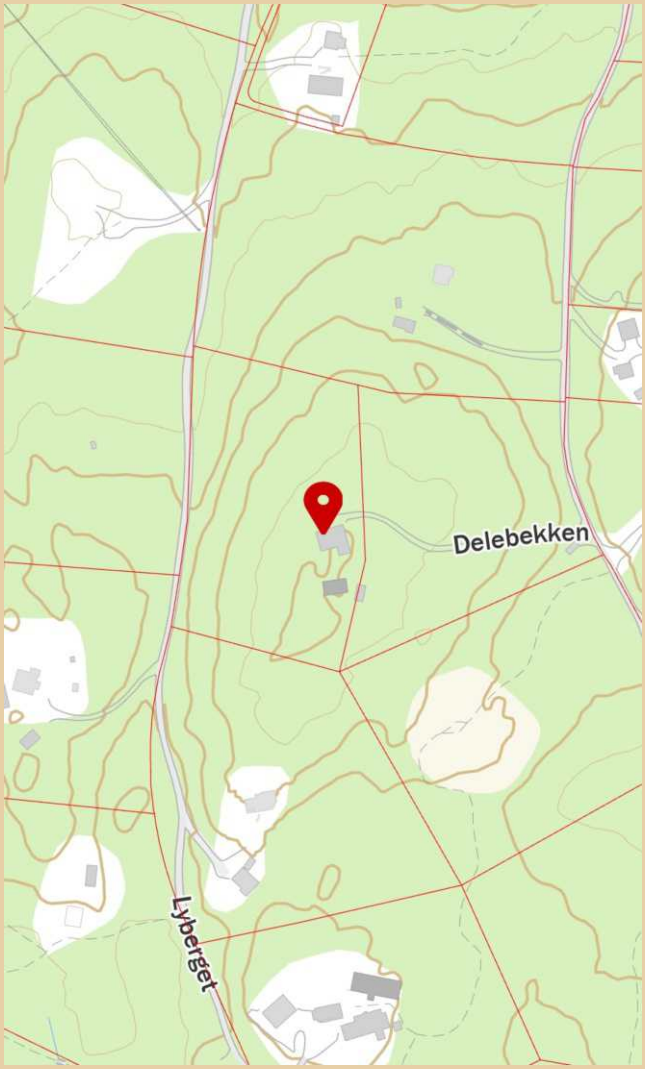
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Støynivået**
Lite støynivå 84/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

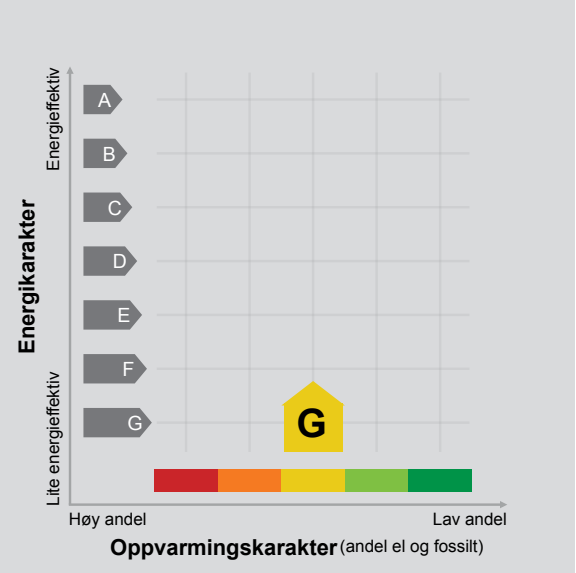
- Egen bil
- Buss




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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Delebekken 11 |
| Postnummer | 1295 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 174 |
| Bruksnummer | 34 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80416199 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-164492 |
| Dato | 04.09.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Luft kort og effektivt**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1948 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 159 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

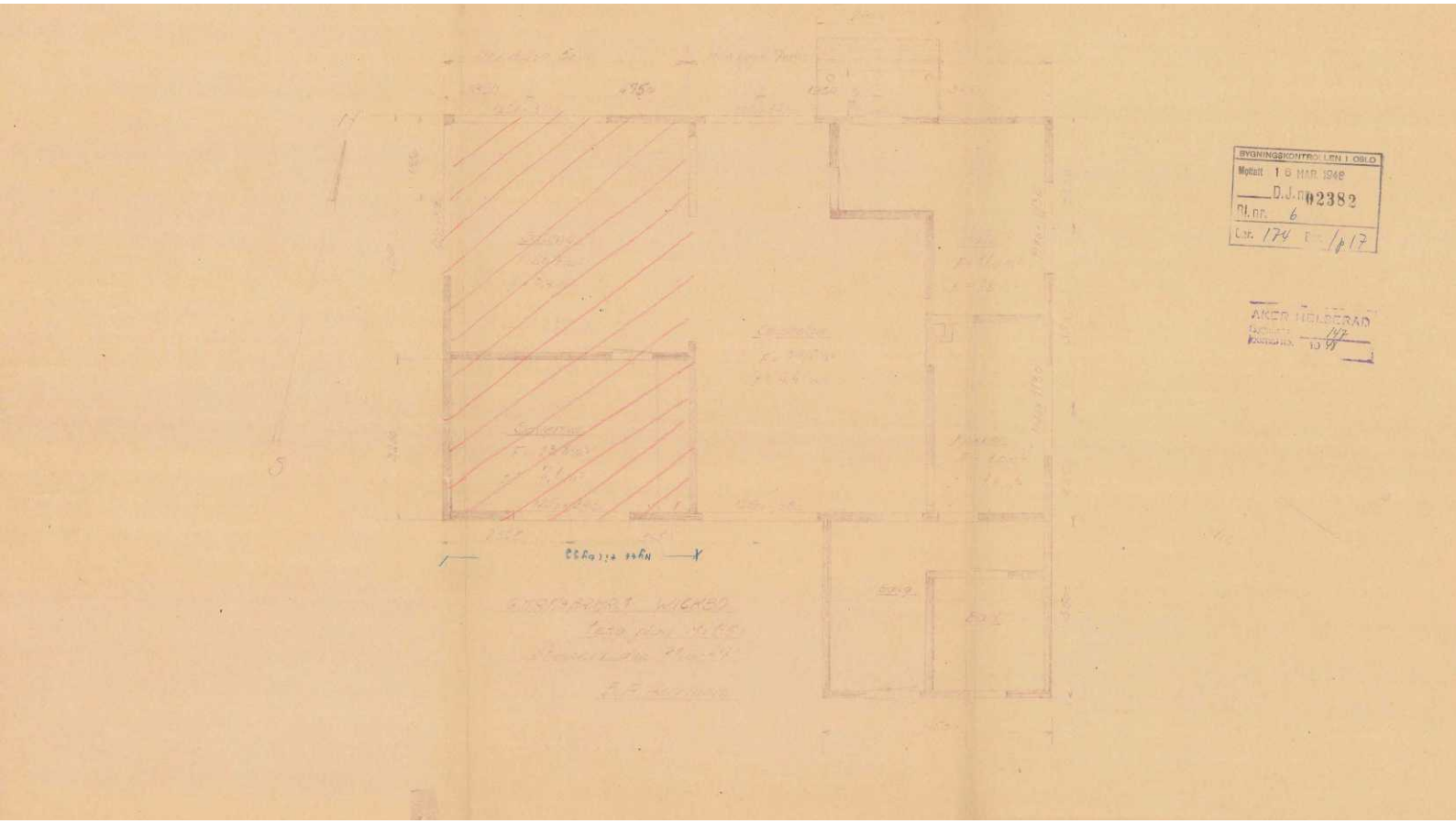
## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

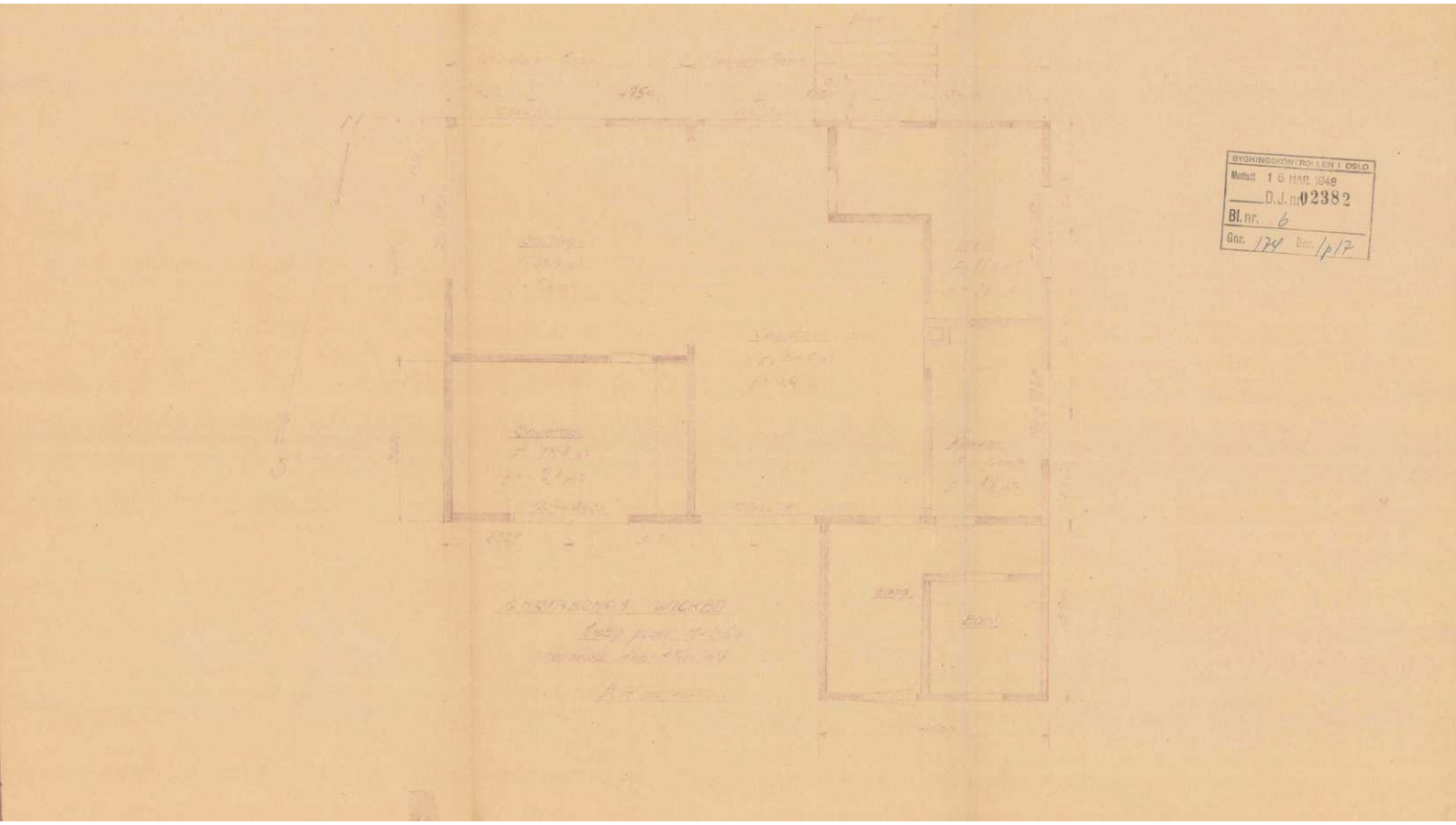
### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

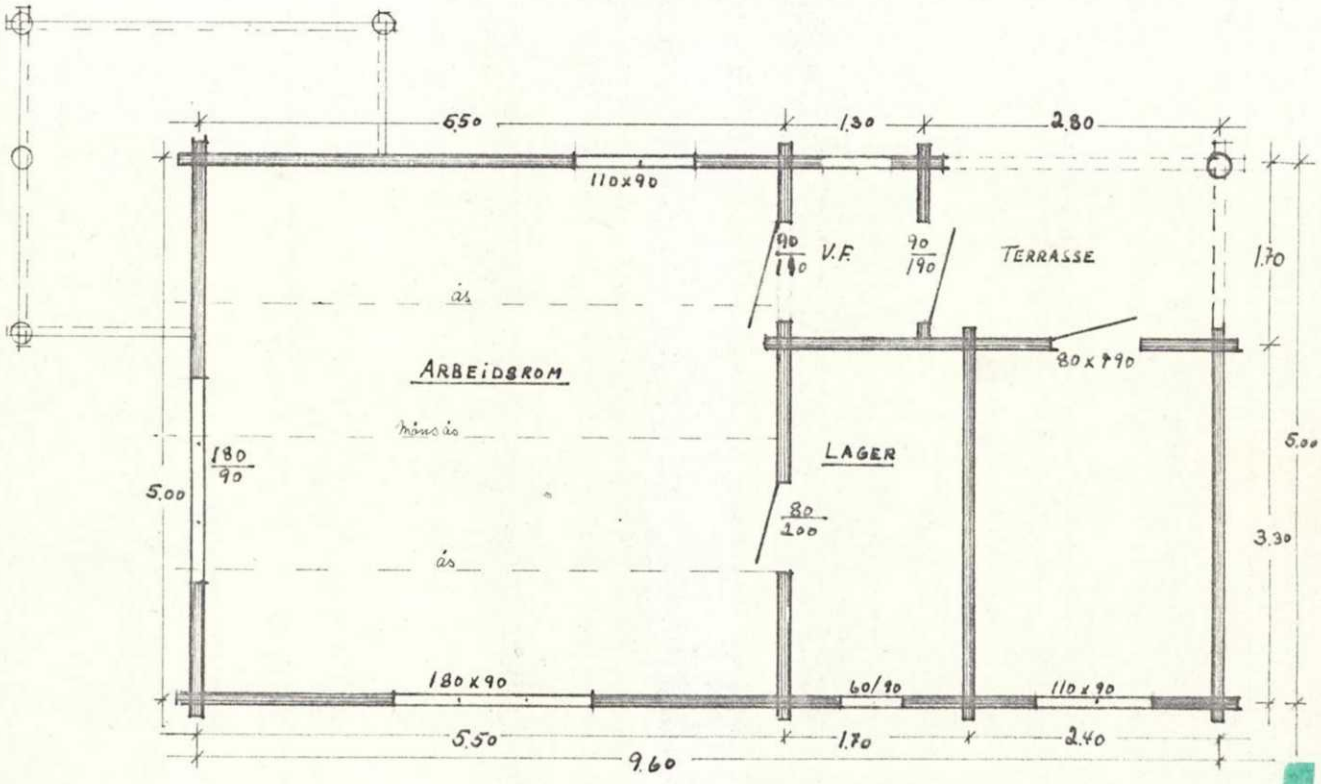


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 18 MAR 1948
D.J.nr. 02382
Nj.nr. 6
Lnr. 174 B 1/17

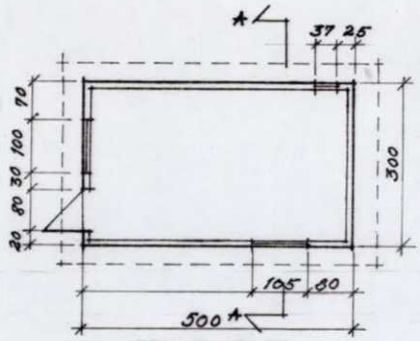
AKER HERREDRAD
13



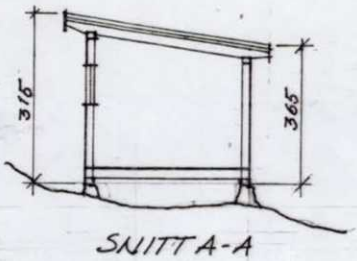
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 18 MAR. 1949
D.J.nr. 02382
Bl.nr. 6
Gnr. 174 Bnr. 1/17


6.50
1.30
2.80
110x90
90/190
V.F.
90/190
TERRASSE
1.70
ås
80x190
ARBEIDSROM
LAGER
5.00
180/90
80/200
3.30
180x90
60/90
110x90
5.50
1.70
2.40
9.60

174/34

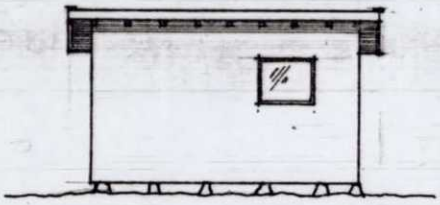



PLAN.

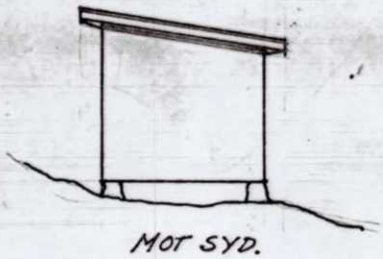



SNITT A-A

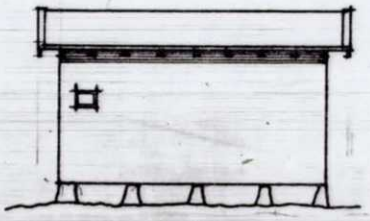
003776 -5 JUN 80
BIL NR 3/4



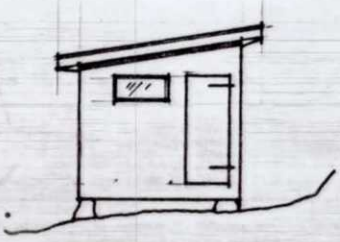
MOT VEST.



MOT SYD.



MOT ØST.



MOT NORD.

UTHUS FOR S.M. FJELSTAD.
LILLE STENSRUD, OSLO 12.
PLAN, SNITT, FASADER 1:100.

ARK. H. WAAGAARD,
SORGENFRIGT. 19. OSLO 3.
20.3.79.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 XII *11 50 60

**Rivningstillatelse.**

| | |
|---|---|
| Arbeidssted: 174/34 Lille Stensrud, Klemetsrud | Journalnr.: 78/2329 |
| Abeidets art: Riving av uthus | Innlevert: 19.7.78 |
| Bygningens art: | |
| Byggherre: Sverre M. Fjelstad, Lille Stensrud, Klemetsrud, Oslo 12 | |
| Byggemelder: " " " | |
| Ansvarshavende: Sverre M. Fjelstad, Lille Stensrud, Klemetsrud, Oslo 12 | |

Melding om rivning på ovennevnte eiendom approberes.

Rivningsarbeidet tillates igangsatt på betingelse av at gjeldende regler for rivning av bygninger følges, og på følgende vilkår:

Før arbeidet påbegynnes må følgende etater varsles på nytt:

Elektrisitetsverket
Gassverket
Telefonanlegget
Trafikkpolitiet
Det må videre påsees at plugging av ledninger for vann og kloakk er utført av autorisert rørlegger.

Oslo bygningskontroll, den 21. Juli 1978

Sjefingeniør.
Finn Olav Buø

K. Riselvanthen

Skj. B-22. 3000. Andvord.

## Utdrag av regler for rivning av bygninger:

## Forholdsregler under rivningsarbeidet.

a. Alle vinduer og utvendige dører må holdes stengt og ikke fjernes før det er absolutt påkrevet for arbeidets gang, uten at åpningene dekkes forsvarlig på ert av bygningskontrollen godkjent måte.

b. Stubbeloftsfyll, kalkgrus og annet støvgivende materiale må bringes ned gjennom tette, sluttede kanaler til et lukket rom i nederste etasje, og hvis støvplagen ikke kan forhindres på annen måte må materialene oversprøytes med vann.

c. Bjelkelag og hvelv må ikke påføres større belastning enn forutsatt, uten at det omhyggelig er undersøkt om den nødvendige bæreevne er til stede.

d. Når murpartier rives ved omstyrtning, skal dette skje med den største forsiktighet og under iakttagelse av at personer holdes på sikker avstand, samt at rivningen utføres således at den avstedkommer minst mulig ubehageligheter for naboer og forbipasserende, og at arbeiderne ikke ved skjødesløshet utsettes for fare.

e. Ansvarshavende tilpliktes å gjøre alle med rivningsarbeidet beskjeftigede arbeidere kjent med ovenstående bestemmelser, og påse at de blir overholdt.

f. Eventuelt byggegjerde på gategrunn skal anmeldes til Oslo kommunale arbeidstilsyn, Akersgt. 55, Oslo 1. Reklame på gjerder (innbefattet på byggegjerder) tillates ikke, med mindre godkjennelse foreligger fra bygningskontrollen.

g. Når rivningsarbeidet er ferdig skal dette meldes til bygningskontrollen til besiktigelse. Arbeidet ansees ikke ferdig før tomten er ryddiggjort og alle materialer er fjernet. Gjenstående kjellere skal fylles.

### BRUK AV GAMLE MATERIALER

Alle sopp-, råte- eller utøybefengte trematerialer må brennes. Skal materialer brukes pånytt i nye byggearbeider må det innhentes samtykke fra helserådet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 – *11 50 60

# Ferdigattest
(for rivning)

Rivning av uthus.

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Lille Stensrud,Klemetsrud | Gnr.174,bnr.34 | 78/2329 |

| Byggherre | Ansvarshavende |
|---|---|
| Sverre M. Fjelstad<br>Lille Stensrud,Klemetsrud<br><br>OSLO 12. | d.s. |

TB/GS

Dato
25. juni 1979

Det attesteres at rivningsarbeidet er utført.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Thorleif Bach

Skj. C-17. 4000. ANDVORD. 22588/77.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

# Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tömmerhytte for hjemmekontor

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Lille Stensrud, Klemetsrud | Gnr.174 Bnr.34 | 78/2328 |

Byggherre

Sverre M.Fjelstad,
Klemetsrud,

Oslo 12.

Ansvarshavende

OF/GS

Dato
1. august 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

| | |
|---|---|
| G.nr. 174 | B.nr. |
| Kartblad | |
| Bilag nr. | 1 |

a5/
V.17

# AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

| | |
|---|---|
| L.nr. | Skogv. 1935 |
| Dat. | 19/11 |
| Antall bilag | 4 |

# EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Sparkehytte.

**Eier:**

G. Bowan,
Hille Stenstad
adr. pr. Hjån

**Anmelder:**

- Ds. -

adr.

**Sted:**

Hille Stenstad Hjån

Parsell nr.:

av

Tomt nr.: 9

til Gaule Enebakkvei

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

**Ansvarshavende:**

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr: 6/12.35.

Ferdigattest:

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 378
22/11. 1935.

Oversendes Akers helseraad under henvisning til bilag nr. 1–4

Akers bygningschefs kontor den 21/11 1935

Johannessen

Hellsø

19/11-35 K.

| | |
|---|---|
| G.nr. 174 | B.nr. 1 p 17 |
| Tomt nr. | |
| Parsell nr. | |
| Bilag nr. | 1 |

# AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

| | |
|---|---|
| L. nr. | 02382 |
| Dat. | 16/3-48 |
| Antall bilag | |

# EKSPEDISJONS-DOKUMENT

√ angående Tilbygg til våningshus

AKER HELSERÅD
Byggesak 147
Journalnr. 10 48

**Eier:**

Herr.
Hugo Wickman

adr. Karl Johansgt. 13.
Oslo.

**Anmelder:**

adr.

**Sted:**

Lille Stensrud.

Tomt nr.

til

Sendt vegsjefen:

Retur:

Gebyr: 27/5-1948.

Tillatt påvist:

Ferdigattest:

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Vegsjef: (ang. veg)

Brannsjef:

Kloakkvesenet:

**Ansvarshavende:**

Bebygget areal:
1. etasje. 40 m²
2. etasje.

Garasje

Uthus

Fasaderåd:

Brannsjef:

Helseråd: 13/4-48 R. Valde
Hasler

Regl. vesen:

Bin. (Sportsbygningen brant.)

Vei

Reisverk - utbl. § 46 J.-

Stopp.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

**Ekspedisjonsdokument**

Sendes byplankontoret.

Oslo bygningskontroll, den _____

Bygningskontrollens reg.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse) | 174/34 Lille Stensrud | Journalnr. | 80/1488 |
| Arbeidetes og bygningens art | Bod | Innlevert | 14.05.80 |
| Byggherre | Sverre H. Fjeldstad, Lille Stensrud, Oslo 12 | | |
| Anmelder | Ark. Harald Waagaard, Sorgenfrigt. 19, Oslo 3 | | |

3 JUNI 1980
T. Nilsen

OSLO BYPLANKONTOR
003776 -5 JUNI 80
BIL NR 1/4

MM/RS - J.nr. 3776/80
GNR. 174 BNR. 34, LILLESTENSRUD
BOD
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 3.6.80

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Eiendommen er regulert til hyttebebyggelse i henhold til plan stadfestet 18.3.32 (S-38). Ved bystyrets behandling av Kommuneplanen for Oslo 1976-85 ble det imidlertid vedtatt at området skulle nyttes til boligbebyggelse. På møte 14.8.80 behandlet bygningsrådet sak ang. utnyttelse av Stensrudåsområdet inntil nye reguleringsplaner for boligbygging foreligger. Følgende enstemmige vedtak ble fattet:

"1. Under henvisning til byplansjefens redegjørelse godkjenner bygningsrådet helårsbeboelse på de eiendommer i Stensrudåsområdet hvor grunneiereneppr. 1.1.80 har meldt innflytting til folkeregisteret, med unntak av de eiendommer som ligger innenfor soner for fremtidige friområder.

2. Under henvisning til byplansjefens redegjørelse vedtar bygningsrådet forslag til midlertidige retningslinjer for utnyttelse av Stensrudåsområdet.

3. Byplansjefen/bygningssjefen gis myndighet til å behandle enkeltsaker i området etter disse midlertidige retningslinjer:

§ 1. De grunneierene som pr. 1.1.80 har meldt flytting til folkeregisteret, med unntak av eiendommer beliggende i soner for fremtidige friområder, gis tillatelse til å bebo sine eiendommer på helårsbasis.

§ 2. Eksisterende bebyggelse tillates tilbygget og opprustet til helårsboligstandard. Samlet brutto boligflate skal ikke overstige 120 m2. Det tillates bare 1 leilighet på hver eiendom.

§ 3. Eiendommene tillates ikke delt.

§ 4. Garasje/uthus på inntil 20 m2 tillates oppsatt.

§ 5. Helserådet/vannverkets krav til vann- og kloakkforhold må etterkommes."

I tillegg fremmet Bennin følgende forslag til tilføyelse under pkt. 1:

"... dog slik at den gjennomgående turvei forutsettes å ha en bredde på ca 30 m som vist på byplankontorets tidligere kartskisse i sak nr. 41 i bygningsrådets møte 21.4.76 (sak 159/76)"

Dette ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer.

Som tidligere nevnt er området regulert til hyttebebyggelse. Det vedtak som nå er fattet innebærer at det i en viss utstrekning, ved dispensasjon fra gjeldende regulering, gis tillatelse til boligbygging. Forutsetning for dispensasjon er at visse krav oppfylles. Disse er gitt i de midlertidige retningslinjene som nå er vedtatt.

Den anmeldte bod er i samsvar med de vedtatte retningslinjer.

I henhold til § 7 i bygningslov med vedtekt dispenserer byplansjefen fra stadfestet reguleringsplan slik at boden kan oppføres som anmeldt.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 28 AUGUST 1980

Helene Kobbe
byplansjef

Kjell Backer
avd.sjef

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 AUG. 1980

# Rapport til Oslo bygningskontroll

| Byggherre | |
|---|---|
| Svein H. Tjeldstad | |
| **G. nr. b. nr. Matr. nr.** | **Arbeidssted** |
| 174/34 | Hille Stenarud |

Bod 80/1488

I h. t. dispn. dok.
av 28.8.80 fra Oslo
byplankontor -
" er boden anmeldt i
" i samsvar med vedtatte
" retningslinjer
" Byplanssjefen dispenserer
" fra stadfestet reg.
" plan slik at boden
" kun oppføres som anmeldt.

Kmf. nabos erklæring
av 30.4.80

Oslo, den 22/4-85

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

# Rapport til Oslo bygningskontroll

| Byggherre | |
|---|---|
| Sverre M. Fjeldstad. | |
| G.nr. b.nr. Matr.nr. | Arbeidssted |
| 174/34 | Lille Stusrud. |

Ved inspeksjon på stedet, viste det at den anmeldte vedbod var oppsatt, trods godkjennelse ikke er gitt.

I følge sitt.kartet synes boden å være plassert litt inpå naboeiendom.

Tilskrives

Oslo, den 22/2-83

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 26907/81

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

John-Andr¿ Rasmussen

Dato: 15.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517145
62959/ JOHNAR

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.174 BNR. 34

Vi viser til bestilling av 20250815 for DELEBEKKEN 11.

## GNR. 174 BNR. 34

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.12.1935.

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

## 11500 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

**Plan- og bygningsetaten**

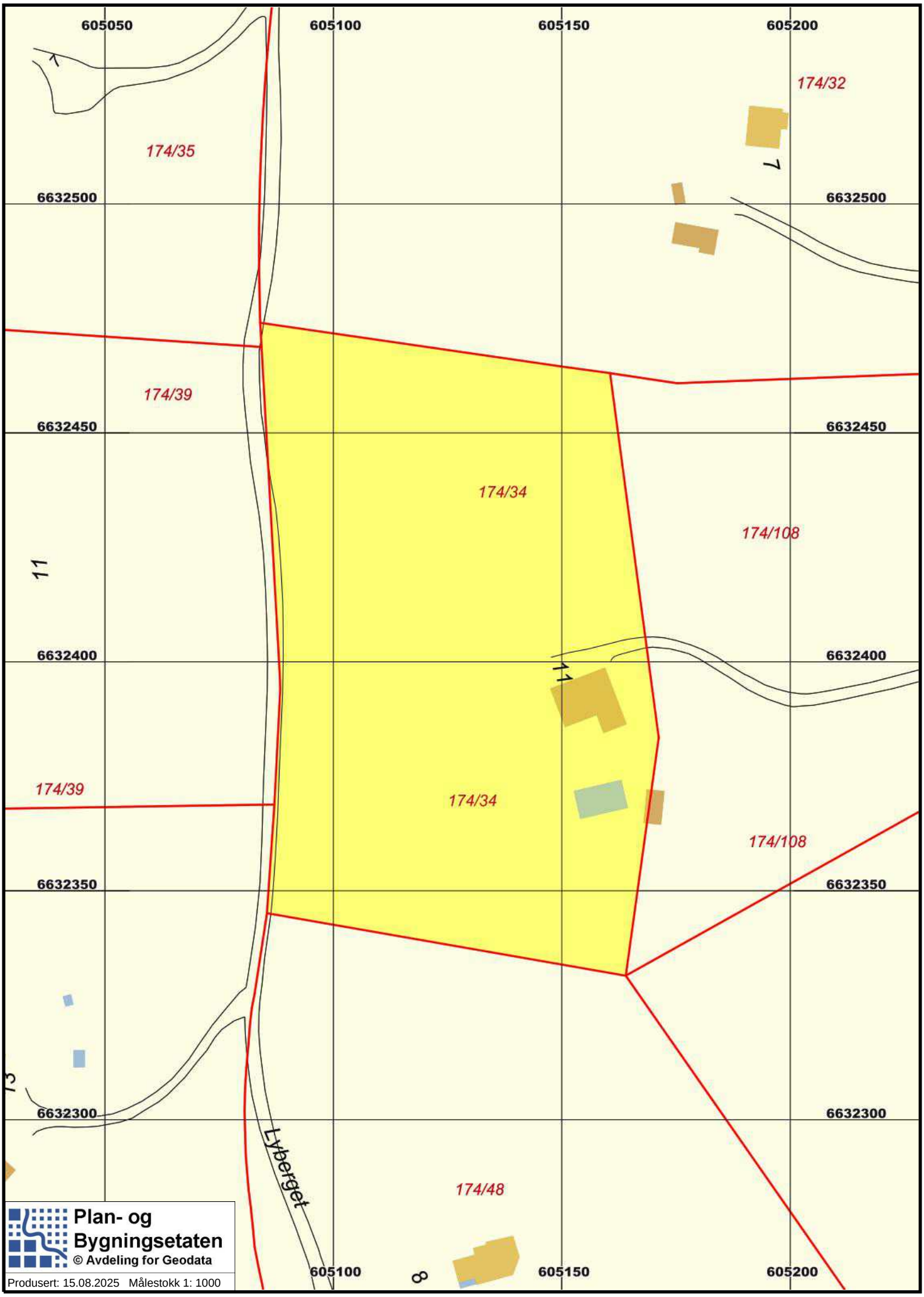
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


605050
605100
605150
605200
6632500
6632450
6632400
6632350
6632300
174/35
174/32
174/39
174/34
174/108
174/48
Lyberget
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.08.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo

Utskriftsdato: 03.09.2025

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

## 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: 03.09.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-174/34** DelNr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Delebekken 11<br>1295 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 243,00 |
| Fakturamottaker: | Anne Katrin Fjelstad<br>Delebekken 11<br>1295 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 3 033,00 |
| Eiernavn: | DBO Fjelstad Sverre Martin | Totalt | NOK 3 276,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 3 033,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 243,00 |
| **Totale avgifter** | **3 276,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 03.09.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-174/34** DelNr. 400

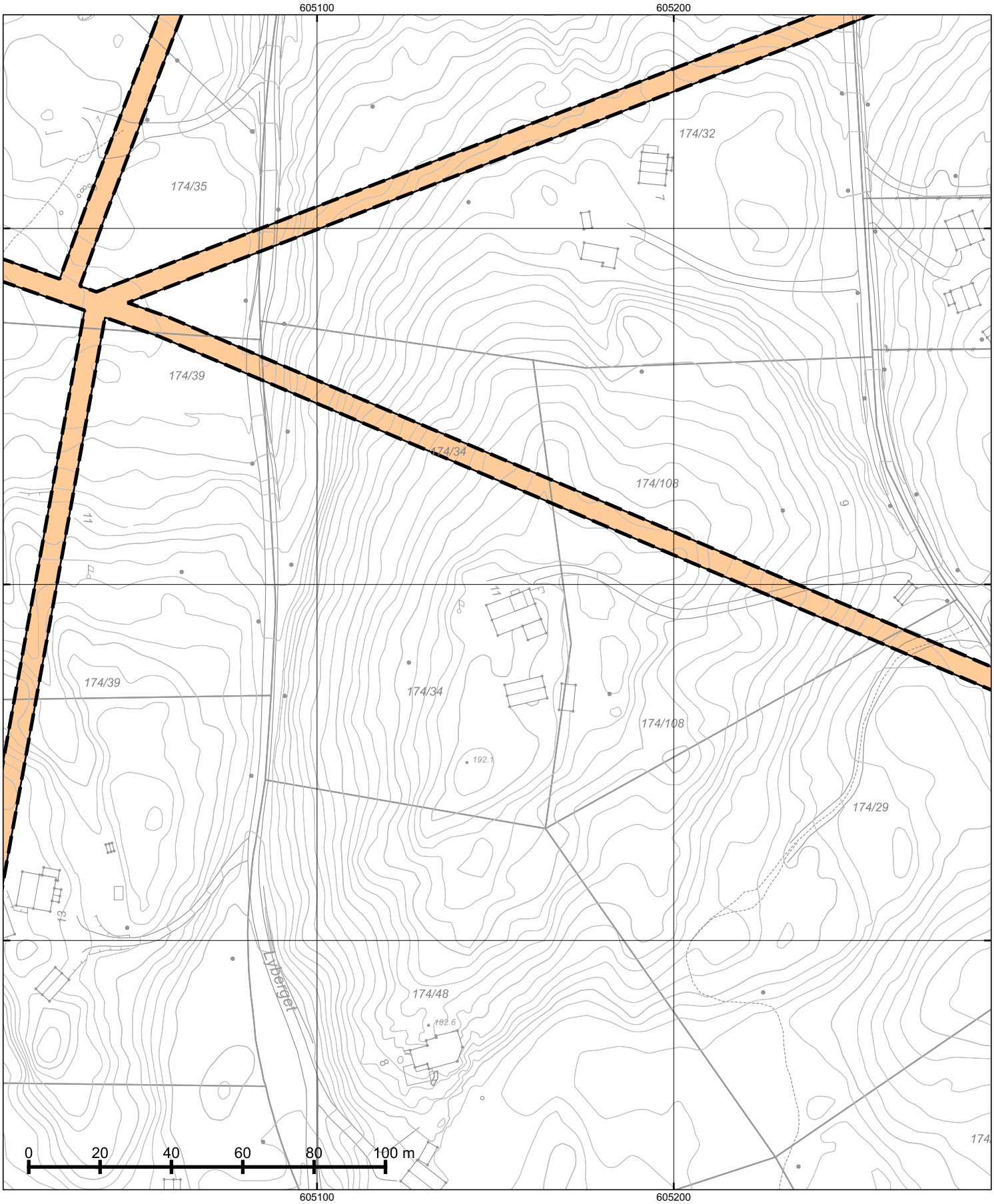
| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Delebekken 11<br>1295 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Anne Katrin Fjelstad<br>Delebekken 11<br>1295 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Eiernavn: | DBO Fjelstad Sverre Martin | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

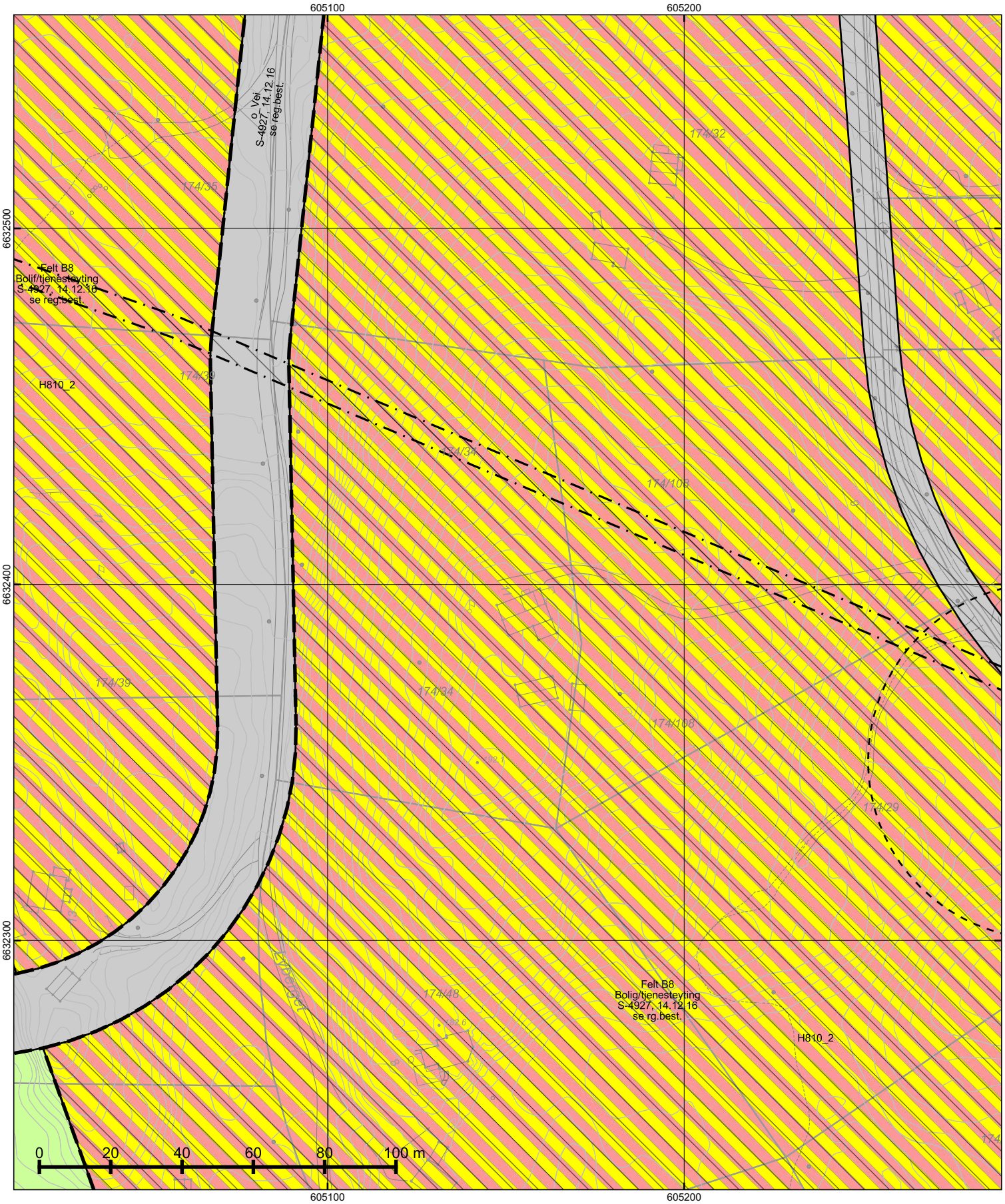
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 330117/ 86517145
Deres ref.: 62959/ JOHNAR
Adresse: DELEBEKKEN 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 174/34

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

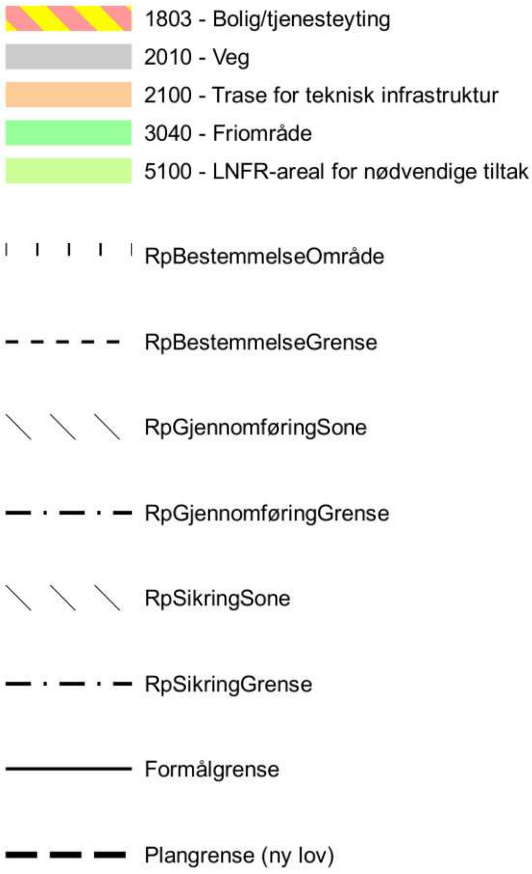
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

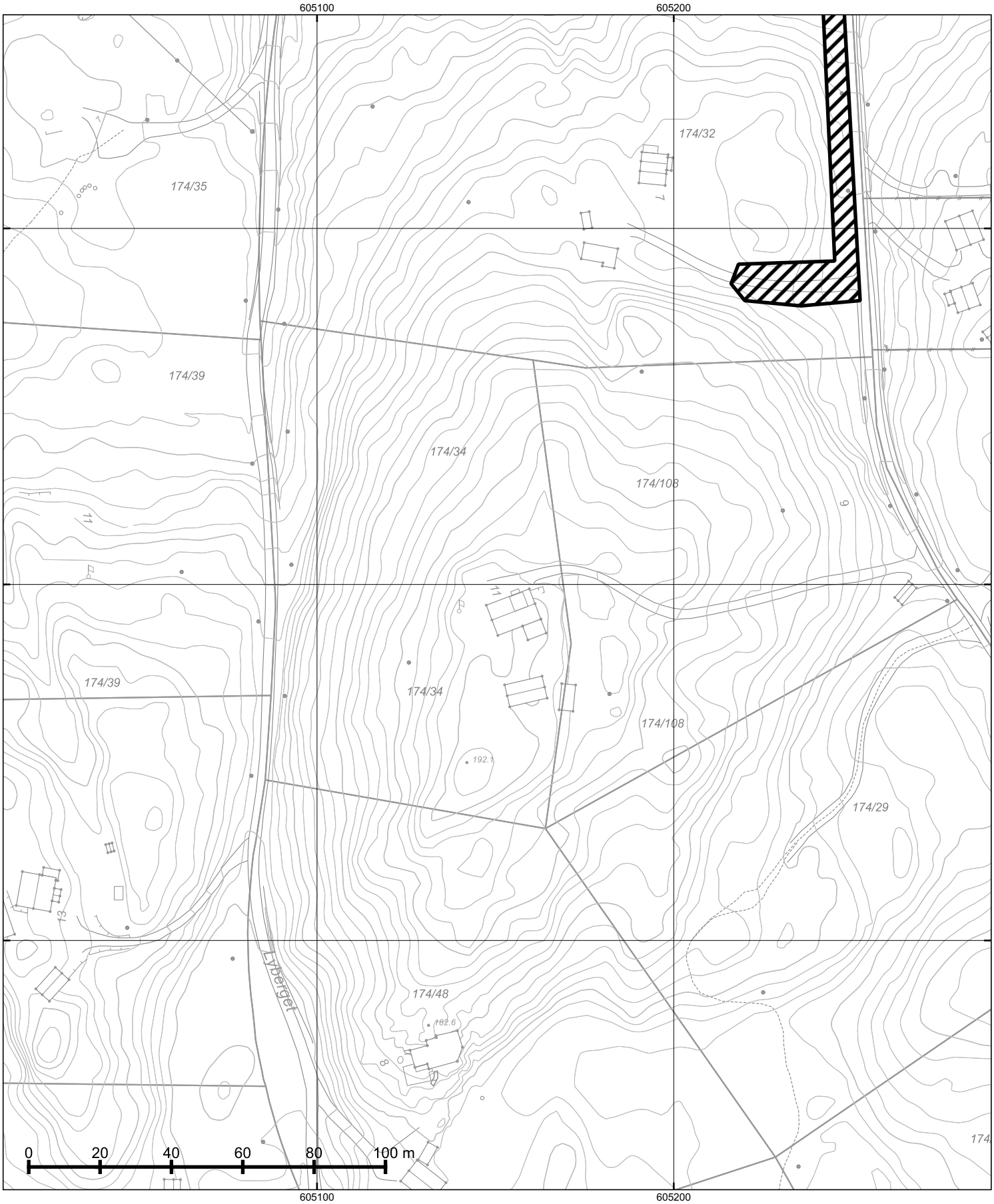
PlottID/Best.nr: 330117/ 86517145
Deres ref.: 62959/ JOHNAR
Adresse: DELEBEKKEN 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 174/34

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

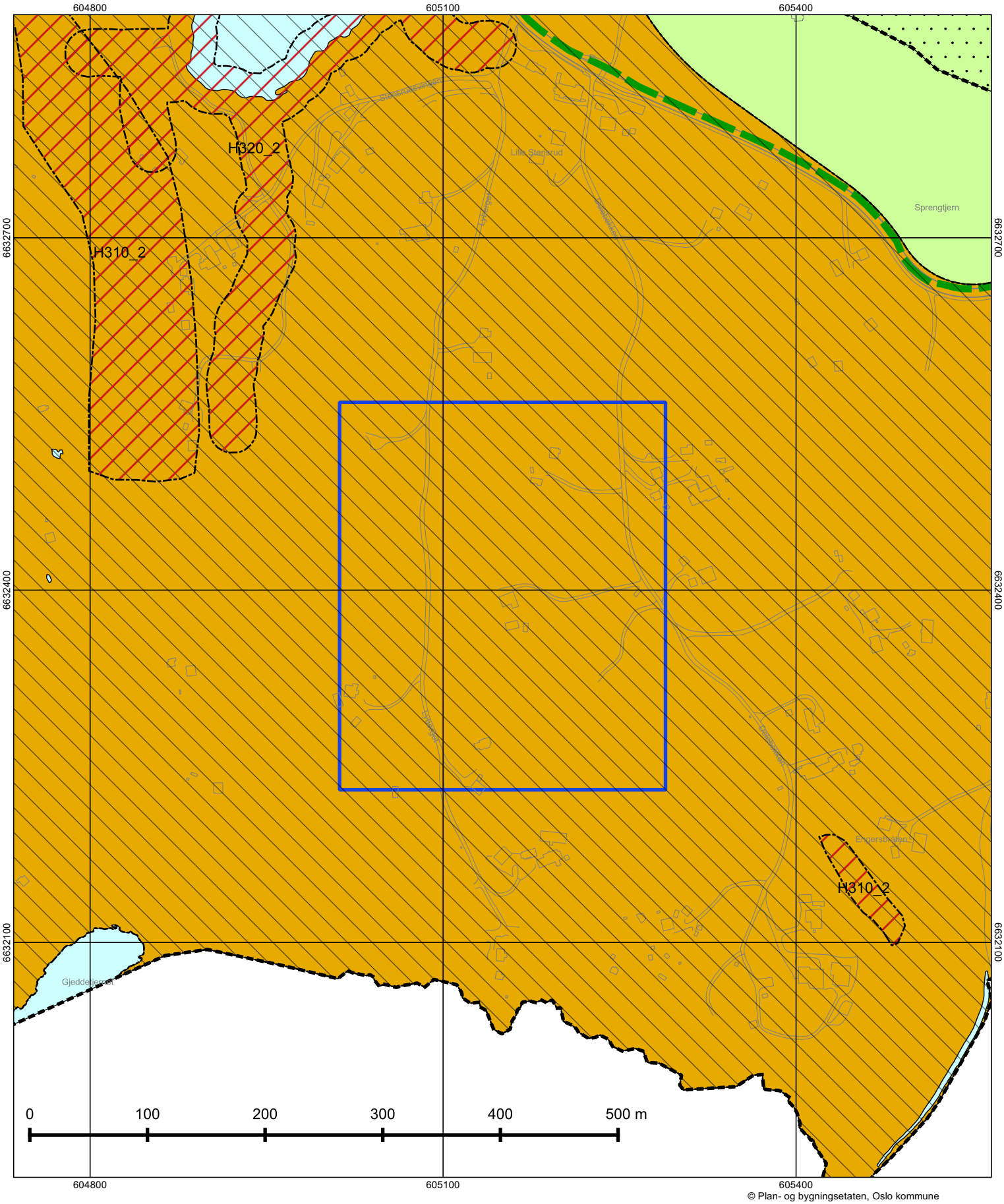
Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 330117/ 86517145
Deres ref.: 62959/ JOHNAR
Adresse: DELEBEKKEN 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 174/34

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330117/86517145
Deres ref.: 62959/ JOHNAR

## 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-4927

GJERSRUD - STENSRUD. Alt.3. Områderegulering.

Klima- og miljødepartementet vedtok 26.06.17 den del av planen som er i marka. Merknad fra departementet at K2 og K8 ikke åpner for ytterligere utbygging av områdene som ligger innenfor markagrensen.

**Vedtaksdato:** 14.12.2016
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 201000876
**Lovverk:** PBL 2008
**Høydereferanse:** NN2000
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 201000876

Dokumentet består av 18 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GJERSRUD - STENSRUD

§ 1 Planens hensikt

Gjersrud - Stensrud skal utvikles til et bærekraftig boligområde med en bymessig struktur og funksjonsblanding, varierte boligtyper og byrom. Nærhet til natur- og kulturlandskap, skal være en særlig kvalitet. Bymessighet, med et høyt antall boliger, i gate- og byromsstruktur, bebyggelse og tetthet skal sammen med eksisterende landskapsdrag, bekker, planter og dyreliv skape et unikt område. De beste miljøløsninger skal legges til grunn for å gi lavt energiforbruk, klimaeffektive transportløsninger, materialbruk som bidrar til reduksjon av klimagassutslipp, klimaeffektive energiløsninger og ivareta biologisk mangfold. Området skal utvikles med høy landskapsmessig og arkitektonisk kvalitet differensiert ut fra elementenes rolle og viktighet.

§ 2 Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart for vertikalnivå 1 under grunnen og vertikalnivå 3 over grunnen og plankart for vertikalnivå 2 på grunnen, begge merket BSO-201000876-3 datert 08.11.2013, revidert 29.04.2015 og 13.06.2016.

§ 3 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg: vannforsyningsanlegg
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: trasé for sporvei/forstadsbane, stasjon-/terminalbygg, trasé for teknisk infrastruktur, trasé for sporvei/trasé teknisk infrastruktur, gang- /sykkelvei
- Hensynssone H-910: Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg:
  - forretninger (F)
  - offentlig eller privat tjenesteyting (T1-T6)
  - bensinstasjon (BV)
  - idrettsanlegg (I)
  - grav- og urnelund (U)
  - bolig, tjenesteyting (B1- B4, B6 - B8)
  - bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, forretning, bevertning (K1-K8)
  - bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, forretning, bevertning, kontor, næring (S1-S4)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: vei (G1 - G7), torg (O1, O2a, O2b, O3 - O4), gang- /sykkelvei (GSV), trasé for sporvei/forstadsbane
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i kombinasjon med bebyggelse og anlegg: jernbane/energianlegg (JA6/BE)
- Områder for grønnstruktur: grønnstruktur, naturområder, turvei (TV1-TV2), friområde, park/friområde (P1-P5)
- Områder for landbruks-, natur- og friluftsformål: LNF-areal
- Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Hensynssone H-190: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H-310 (1-17): Ras- og skredfare
- Hensynssoner H-320: Flomfare
- Hensynssone H-370: Høyspenningsanlegg
- Hensynssone H-540: Hensyn grønnstruktur

- Hensynssone H-570: Bevaring kulturmiljø
- Hensynssone H-810 (1-3): Krav om felles planlegging
- Hensynssone H-190: Gjeldende regulering skal fortsatt gjelde

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: vei, gang- /sykkelvei, trasé for sporvei/forstadsbane

§ 4 Plankrav
§ 4.1 Generelt plankrav
Før det gis tillatelse til tiltak innen de enkelte delområder skal det foreligge vedtatte detaljreguleringer for felt B1-B4, B6-B8, K1-K8, S1-4, O1, O2a, O2b, O3-O4, T1-6, I, F, BV, GSV, G1-G7 og P1. Offentlige plasser og torg samt annen nødvendig teknisk infrastruktur skal reguleres sammen med nærmest tilliggende byggefelt. Stier og lignede forbindelser fra et byggefelt til et annet skal innarbeides i detaljreguleringer.

Innenfor bestemmelsesområde for oppfylling/midlertidig rigg- og anleggsområde for Follobanen jamfør § 12.7 kan det gjennomføres permanente terrengendringer herunder oppfylling, midlertidige tiltak knyttet til gjennomføring av utbygging av nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen), samt gjennomføring av tilbakeføringsplan jamfør § 12.7.3, uten detaljregulering.

§ 5 Generelle dokumentasjonskrav
For å sikre koordinering av utbyggingsfelt og samferdselsanlegg skal det ved detaljregulering vises illustrasjonsplan/landskapsplan for tilstøtende byggefelt. Ved detaljregulering skal det i en målsatt landskapsplan vises detaljering av by- og gaterom, feltets landskapsforming, planlagte terrenghøyder og overgang til omkringliggende terreng og tilpassing til øvrig byromsstruktur i tilstøtende byggefelt og det skal redegjøres for hvordan større terrengmessige tilpasninger skal håndteres. Terrenghøyder, vegetasjon, skjæringer, fyllinger, trapper og ramper skal vises i plan og snitt.

§ 6 Kvalitetsprogram
Det skal utarbeides et kvalitetsprogram for hele planområdet som skal godkjennes av bystyret. Kvalitetsprogrammet skal være retningsgivende for utarbeidelse og behandling av plan- og byggesaker. Det skal utarbeides kvalitetsoppfølgingsplan ved detaljregulering og miljøoppfølgingsplan ved byggesak. Unntak kan gjøres for bebyggelse og anlegg på mindre enn 250 $m^2$ BRA. Kvalitetsprogrammet skal konkretisere og kvantifisere mål, utdype prosesser for programmering og angi utforming av tiltak, blant annet utforming av offentlige rom, bymiljø og arkitektur, klimapåvirkning, materialbruk, energi, transport og grønn arealfaktor (GAF).

Vertikalnivå 1 (under grunnen)

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
7.1 Trasé for teknisk infrastruktur
Tunnel for teknisk infrastruktur skal dimensjoneres for å ivareta energinett, system for oppvarming og avkjøling, vann- og avløpsnett til området, overføringsvannledning, renovasjonsløsning, telekommunikasjonsnett og evt. annen teknisk infrastruktur.

7.2 Trasé for sporvei/forstadsbane
Det skal anlegges en sporvei/forstadsbane med to stasjoner som vist på plankart. Maurtu stasjon skal ha publikumsatkomst fra felt S4/O4. Stensrud stasjon skal ligge i felt S2/O2a. Publikumsatkomst til stasjonene skal knyttes til offentlig torg/møteplass, henholdsvis felt O4 og O2a. En base for parkering og vedlikehold for sporvei/forstadsbane skal plasseres under terreng i felt S4.

Vertikalnivå 2 (på grunnen)

§ 8 Fellesbestemmelser

8.1 Bymessig og arkitektonisk kvalitet

Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal og offentlige byrom skal ha høy arkitektonisk kvalitet, differensiert ut fra anleggenes rolle og betydning. Tiltakene skal utformes helhetlig og slik at de samspiller med hverandre både estetisk og bruksmessig. Materialene skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.

Fasader ut mot offentlige rom skal ved romlig avgrensning, orientering og utforming styrke byrommets offentlige karakter. Publikumsrettede tilbud skal orienteres mot gater og torg, fortrinnvis i første etasje. All bebyggelsen skal ha inngang fra det offentlige rom (hovedgate/ torg/gater). Første etasje ut mot hovedgater og torg skal ha varierte og aktive fasader. Romslige inngangsparti og eventuelle tilbaketrukne fasadepartier skal bidra til å berike gatebildet. Parkeringsareal tillates ikke med fasade i 1. etasje.

Bebyggelsen skal utformes slik at den gir relieffvirkning og variasjon i lange fasadeløp ved hjelp av utspring og tilbaketrekninger. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner skal innebygges og integreres i den arkitektoniske utformingen.

8.2 Landskap

Tiltak skal gis en god landskapsmessig tilknytning. Åsryggene (Stensrudåsen, Lille Stensrud og Gjersrudhøgda) skal fremstå som trekledde silhuetter med grupper av bebyggelse. Terreng og landskapsforming må sikre sammenhengende flomveier.

8.3 Trær og vegetasjon

Detaljregulering for hvert delfelt skal redegjøre for bevaring av vegetasjon i feltet. For feltene B6-B8, T4 og K7 på Stensrudåsen og Lille Stensrud skal det i detaljregulering settes av vegetasjonsfelt som virker vindskjermende og lokalklimatisk gunstig. Der grønnstruktur er markert som fareområde for ras, tillates kun rydding av skog som er nødvendig for å sikre trygg ferdsel.

8.4 Overgang mellom bebyggelse og natur/kulturminner

I detaljregulering for felt som grenser til park, friområder, naturområder og hensynsone kulturmiljø (H-570) skal overganger fra byggefelt til naturlig terreng og vegetasjon tilpasses og spille sammen med det naturlige landskapet. Om mulig bør natur ligge tett opp mot bebyggelsen. Tiltak skal utformes slik at det er tydelig skille mellom offentlig og privat areal.

8.5 Lokale gangstier

Stier og forbindelser gjennom byggefeltene til Marka og til større park-, natur- og friområder skal sikres i detaljreguleringene. Disse skal være offentlige tilgjengelige.

8.6 Minimumskrav til dekning av parker og offentlige byrom

| Felt | Minimumsnorm sammenhengende torg/park per felt |
|---|---|
| B1-B7 | 2 dekar |
| K1, K3, K5, K6, K7, K8, S3 | 2 dekar |
| S2, S4 | 5 dekar |
| B8 | 2 stk. på 2 dekar |

8.7 Offentlige byrom og møteplasser
Alle offentlige plasser, torg, parker og lokale møteplasser skal ved sin plassering, avgrensing og utforming tilrettelegges for variert bruk (hvile, lek, ballspill med mer). Byrommene/møteplassene skal grense til eller ha god tilgjengelighet til gate eller gang- og sykkelvei. Gode sol- og lokalklimatiske forhold, utsikt og andre natur- og landskapskvaliteter, eksempelvis fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt skal sikres. Utforming og standard skal følge Kvalitetsprogrammet.

For overordnede møteplasser som større plassrom, torg og parker (O1-O4) skal det tilrettelegges for en bredde av tilbud, der ulik bruk kan skje parallelt. Fysisk standard for materialbruk, byplanting og bymøbler skal tilsvare Bjørvika.

Endelig avgrensning av lokale møteplasser i felt B1-B4, B6-B8 og K1-K8, som torg, parsellhager, utsiktpunkt og lekeplasser, justeres i forbindelse med detaljregulering. Denne skal angi hvilke kvaliteter som skal oppnås, hvilken bruk som skal sikres og hvordan møteplassen inngår i øvrig byromsstruktur i nærområdet.

8.8 Utearealer for skoler og barnehager
Kjøreareal, parkering, varelevering, lagring og liknende medregnes ikke i utearealet. Utearealene skal være solrike, være egnet for variert fysisk aktivitet og bruk for alle aldersgrupper ved ulike årstider og kan gjerne supplere funksjoner i tilliggende friområder. Eksisterende terreng og vegetasjon egnet for lek eller som er identitetsskapende skal søkes bevart. Utearealene skal lokaliseres på de mest solrike arealer og skjermet for støy- eller forurensning. Det skal tas hensyn til trafikkforhold, klimatilpasning, risikofaktorer i miljøet, samt områdets utforming og topografi. Skoler og barnehager skal sikres trafikktrygg tilgang til tilgrensende friområde.

8.9 Grønn arealfaktor
Grønn arealfaktor definert i Kvalitetsprogrammet for Gjersrud-Stensrud skal anvendes ved utforming av detaljplaner.

8.10 Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres og renses lokalt, og skal som hovedprinsipp håndteres i åpne løsninger og infiltreres i grunnen, eller ledes via fordrøyningstiltak frem til nærmeste bekk. En prinsipplan for overvann skal lages for hele planområdet som en del av Kvalitetsprogrammet.

8.11 Vassdrag
Eksisterende vassdrag skal holdes åpne. Maurtubekken og Myrerbekken tillates lagt om i åpent løp. Bekkelukking skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet.

8.12 Parkering
Det skal etableres parkering i tråd med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Normen for tett by skal legges til grunn for de sentrale områdene (felt S1, S2, S3 og S4). For øvrige byggefelter gjelder normen for åpen by.

I hovedgatene (Stensrudgata, Stensrudåsgata, Steingata, Maurtugata, Parkgata, Tjerngata og Gjersrudgata ) tillates det ikke gateparkering. Parkering i sidegater vurderes i forbindelse med detaljregulering. Felt S2 eller O2a skal ha innfartsparkering for sykkel og bil nær stasjonen for sporvei/forstadsbane under terreng.

I de sentrale områdene, felt S1, S2, S3, S4 og K3 skal parkering legges under terreng, med nedkjøring innpasset i fasaden. Parkeringsanlegg under bakken kan være felles for bebyggelsen i ett eller flere kvartaler.

8.13 Støy og luftkvalitet
De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av detaljreguleringer og søknader om tillatelse til tiltak. Eventuelle avvik fra retningslinjenes anbefalte grenser for støy og luftforurensning skal synliggjøres og begrunnes i detaljreguleringene og sikres nødvendige avbøtende tiltak.

8.14 Kabler
Alle kabler og ledninger skal graves ned.

8.15 Avfallshåndtering
Helhetlige løsninger for avfallshåndtering, som avfallsug eller dypoppsamlere, legges til grunn og skal vises ved detaljregulering. Detaljregulering må også sette av areal til annen nødvendig infrastruktur for renovasjon som minigjenbruksstasjoner/logistikksentre.

8.16 Håndtering av masser
Detaljregulering skal vise en plan for massehåndtering for hvert samlet delfelt i samsvar med overordnet massehåndteringsplan. Minimal transport- og støybelastning for ferdig utbygde områder skal tilstrebes. Spredning av uønskede arter skal unngås.

§ 9 Bebyggelse og anlegg
9.1 Generelle bestemmelser
9.1.1 Lokalisering av formål: Endelig lokalisering og fordeling av arealformål (underformål) gjøres i detaljregulering for hvert samlet delfelt. Hvert felt skal inneholde offentlig regulert torg og møteplass, etter § 8.6 og § 8.7. Det skal innpasses barnehager etter § 9.1.7 og annen offentlig og privat tjenesteyting innpasses ved behov.

9.1.2 Plassering av bebyggelse: Minimum 75 % av bebyggelsens fasader skal plasseres i byggegrensen, der dette er markert på områdereguleringens plankart. Tilbaketrukne fasader på bebyggelse tillates for etablering av inngangssoner, fortausservering, variasjon av lange fasadeløp, eller liknende. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

9.1.3 Boligkvalitet: Leilighetene skal være gjennomgående eller ha fasader med vinduer mot to ulike himmelretninger.

9.1.4 Energiproduserende tiltak: Det tillates plassert energiproduserende tiltak integrert i bygninger. Eventuelle energiproduserende paneler, små vindgeneratorer og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

9.1.5 Utnyttelse og høyder:

| Felt | Areal m² BRA | % BYA | Tillatt maksimal gesims-høyde i meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng | Tillatt maksimal mønehøyde over gjennom-snittlig ferdig planert terreng | Minimum innvendig himlings-høyde for 1. etasje ut mot sentral gate/torg |
|---|---|---|---|---|---|
| S1 | 100 000 | - | 17,5 m | 17,5 m | 4,5 m |
| S2 | 88 000 | - | 17,5 m | 17,5 m | 4,5 m |
| S3 | 44 500 | - | 15 m | 15 m | 4,5 m |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| S4 | 200 000 | - | 17,5 m | 17,5 m | 4,5 m |
| K1 | 125 000 | - | 12 m | 12 m | 4,5 m |
| K2 | 18 000 | - | 12 m | 12 m | 4,5 m |
| K3 | 68 000 | - | 17,5m | 17,5 m | 4,5 m |
| K4 | 62 000 | - | 15 m | 15 m | 4,5 m |
| K5 | 78 500 | - | 15 m | 15 m | 4,5 m |
| K6 | 44 000 | - | 12 m | 12 m | 4,5 m |
| K7 | 15 000 | - | 12 m | 12 m | 4,5 m |
| K8 | 57 500 | - | 12 m | 12 m | 4,5 m |
| B1 | - | 24 | 10 m | 10 m | - |
| B2 | - | 24 | 7 m | 9 m | - |
| B3 | - | 24 | 7 m | 9 m | - |
| B4 | - | 24 | 7 m | 9 m | - |
| B6 | - | 20 | 10 m | 10 m | - |
| B7 | - | 20 | 10 m | 10 m | - |
| B8 | - | 24 | 7 m | 9 m | |

9.1.6 Leilighetsfordeling: Leilighetssammensetning angitt nedenfor skal sikres samlet for hvert delfelt og det skal redegjøres for de enkelte felt ved detaljregulering.

| | BRA ($m^2$) | Felt S1-S4 | Felt K1-K9 og B1-B9 |
|---|---|---|---|
| Små leiligheter | 40-49 | Min. 20 % | Min. 10 % |
| Middels store leiligheter | 50-79 | Min. 25 % | Min. 25 % |
| Store leiligheter | Over 80 | Min. 30 % | Min. 40 % |
| Fritt valgt størrelse | | 25 % | 25 % |

9.1.7 Barnehager: Barnehager skal etableres i planområdet etter følgende fordeling:
Gjersrudhagen (B1) 4 avdelinger
Gjersrudhøgda øst (B2) 4 avdelinger
Stensrudåsen (B6-B7): 12 avdelinger
Lille Stensrud (B8) 12 avdelinger
Holstadås (K6) 4 avdelinger
Holtet (K1): 12 avdelinger (eventuelt inkludert Øvre Gjersrud gård)
Bjerke (K5) 8 avdelinger (eventuelt inkludert Maurtu gård)
Gjersrudhøgda vest (K4) 8 avdelinger
Gjersrudhøgda sør (K3) 8 avdelinger
Stensrud (S1) 12 avdelinger
Kullebunn (S2) 12 avdelinger
Holstad (S3) 4 avdelinger

Maurtu (S4) 16 avdelinger
Totalt 116 avdelinger

Detaljregulering skal vise lokalisering og utforming av barnehager. Barnehagene skal lokaliseres sentralt i delfeltene, med god tilgjengelighet til offentlig grønnstruktur og gode lokalklimatiske forhold.

9.1.8 Skjermede boliger med eller uten bemanning:
I detaljreguleringer for hvert felt skal det vurderes om det kan innpasses skjermede boliger med eller uten bemanning.

9.2 Felt B1- B8
9.2.1 Lokalisering av formål: Feltene skal inneholde maksimalt 10 % strøkstjenlig virksomhet. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet. Med strøkstjenlig virksomhet menes privat tjenesteyting, kontor og forretningsvirksomhet som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet. Virksomheten skal utgjøre maksimalt 40 % av BRA for bygningen den er del av. Strøkstjenlig virksomhet skal lokaliseres mot offentlige gater, plasser og parker i første og annen etasje.

9.2.2 Gatenett i de enkelte felt: Innenfor alle felt skal det innpasses nødvendig offentlig infrastruktur, herunder gater og møteplasser. Gatene skal arronderes i et nettverk. Der det tilrettelegges for bilkjøring skal det etableres tosidig fortau.

9.2.3 Krav til offentlig tilgjengelige passasjer gjennom delfelt: I hvert underdelfelt skal det være minimum en allmenn tilgjengelig passasje gjennom bebyggelsen. For feltene B6 og B7 skal minst to offentlige tilgjengelige passasjer sikres. Passasjen kan være lokalvei/turvei som har forbindelser til turstiene i grønnstrukturen.

9.2.4 Utforming av bebyggelsen: Variasjon i boligtyper skal sikres, med f. eks kjedede enkeltboliger, rekkehus, klyngetun eller town houses/leilighetsbygg med egne private utearealer på bakken. Hvert samlet felt kan inneholde flere prosjekt med ulik utforming.

9.2.5 Uteoppholdssareal: Felles uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek i ulike årstider og skal ligge godt tilgjengelig fra boligene. Uteoppholdsareal på terreng skal innbefatte ett samlet minste areal på 8 m x 8 m per boenhet. Ved mer enn 6 boenheter skal det opparbeides et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 m x 12 m i tillegg til de private utearealene. Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke i uteoppholdsarealet. Alle boligtomter skal ha 60 % permeable flater beregnet ut fra samlet tomteareal.

9.2.6 Felt B7 (Stensrudåsen): Tekniske inngrep i forbindelse med det enkelte tiltak skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon. Dette skal dokumenteres i landskapsplanen vedlagt detaljreguleringen.

9.3 Felt K1-K8 og felt S1-4
9.3.1 Lokalisering av formål: For felt K1-K8: Feltene skal enkeltvis inneholde maksimalt 20 % tjenesteyting, forretning, kulturformål og bevertning. Av dette tillates i felt K3 maksimalt 7 % forretning, som skal lokaliseres i 1. etasje mot Stensrudgata. I de øvrige feltene tillates inntil 500 m² BRA forretning. I felt K3 tillates maksimalt 20 % boliger i 1. etasje mot Stensrudgata.

For felt S1-4: Feltene skal enkeltvis inneholde maksimalt 30 % forretning, tjenesteyting, kontor og næring, hvorav maksimalt 7 % forretning. Maksimal tillatt størrelse per næringsvirksomhet, som faller inn under formålet industri eller lager er 500 m². Virksomheten skal ikke medføre miljøbelastninger på nærområdet.

Forretning og bevertning skal lokaliseres ut mot Stensrudgata eller torg O1, O2a, O2b eller O4. Det tillates maks 20 % boliger i 1.etg mot Stensrudgata og torgene O1-O4. I felt S3 skal det avsettes tomt til kulturhus og til eldresenter/sykehjem. Eldresenteret/sykehjemmet skal sikres en universelt utformet forbindelse til parken i felt P2. I felt S4 skal det avsettes tomt til et bygg for religionsutøvelse og sikres atkomst, parkering og uteområde for regulert skytebane.

9.3.2 Bymessighet og gatenett: I detaljreguleringer skal det etableres et nettverk av gater og kvartaler som sikrer området ønsket bymessig kvalitet. Kvartalene skal ha en bredde på mellom 55-70 m og en lengde på mellom 90 - 110 meter. Alle gater skal være gjennomgående og gatestrukturen skal sikre offentlig tilgjengelighet. I detaljregulering skal byggelinjer og byggegrenser sikre at bebyggelsen plasseres enhetlig og bymessig i forhold til gatenettet og definerte offentlige rom.

9.3.3 Utforming av bebyggelsen: Variasjon i bolig-/leilighetstyper skal tilstrebes, med karrébebyggelse, rekkehus eller town houses. Hvert samlet felt bør inneholde flere prosjekt med ulik utforming, men som gir en helhetlig samlet løsning.

9.3.4 Uteoppholdsareal: For det enkelte kvartal skal det avsettes arealer til felles uteoppholdsareal (MFUA) egnet for lek og opphold tilsvarende minst 20 % av BRA bolig. Minst 80 % av dette skal ligge på terreng/ lokk og utgjøre et samlet uteareal (SFUA) på minst 500 m² der forholdet mellom lengde og bredde er maks 2:1. For å sikre uteoppholdsarealet gode lys- og solforhold skal avstand mellom bebyggelsen være minst 1,5 ganger gjennomsnittlig gesimshøyde og minst lik 17 meter. For felles uteoppholdsareal (MFUA), skal minst 50 % av uteoppholdsarealet være solbelyst i 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 t mellom kl 15-20. Private utearealer og utearealer som er bratte(helning over 1:3), støyutsatte (>60Lden) og/ eller benyttet til fysiske installasjoner som bil- og sykkelparkering, avfallsbeholdere og lignende medregnes ikke i MFUA. For kvartaler med uteoppholdsareal på bakkenivå tillates det anlegg under bakken for 75 % av utearealet.

9.3.5 Krav til offentlig tilgjengelig passasje gjennom kvartalene: Alle kvartalene skal ha minst en allment tilgjengelig passasje gjennom kvartalene, som gir stifunksjon, snarveier og vever området tettere sammen.

9.3.6 Hjelpeanlegg for Follobanen: Innenfor felt S 4 skal det innpasses nødvendig beredskapsplass og luftetårn for Follobanen. Dersom Jernbaneverkets anlegg gis en annen plassering utenfor planområdet kommer ikke denne bestemmelsen til anvendelse.

9.3.7 Sykkelekspressvei langs E6: Sykkelekspressvei langs E6, angitt med formål gang-/sykkelvei på plankartet (GSV), skal ved detaljregulering av felt S4 sikres høystandard tilrettelegging, inkludert nødvendig sideareal.

9.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

9.4.1 Offentlig eller privat tjenesteyting - undervisning, barnehage (T1-T5): Hvert av feltene T1-T5 skal inneholde en skole, eventuelt i kombinasjon med barnehage. For alle skolene (T1-5) er maksimal tillatt % - BYA = 15 %. Bruksareal innenfor hvert av feltene T1 (Holtet skole), T3 (Maurtu skole) og T4 (Stensrudåsen skole) skal ikke overstige BRA = 12 000 m². Bruksareal innenfor hvert av feltene T2 (Holstad skole) og T5 (Stensrud skole) skal ikke overstige BRA = 11 000 m².

Skoleanleggene skal tilrettelegges som lokal møteplass for kultur-, idretts- og fritidsaktiviteter. Bygningsmassens hoveddel skal plasseres mot tilliggende offentlig gate. Inntil 10 % av arealet i bebyggelsen kan benyttes til annen offentlig eller privat tjenesteyting som forsamlingslokale eller kulturformål, dersom disse funksjonene orienteres ut mot tilliggende offentlig gate.

Eksisterende verneverdig gårdsbebyggelse innenfor T1 og T3 tillates benyttet til andre underformål enn undervisning og barnehage innen offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel kulturformål. I felt T2 skal skolens kroppsøvingslokaler utformes som en flerbrukshall som kan disponeres av andre utenom skolens åpningstider.

9.4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting - undervisning, barnehage, institusjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting (T6): Bruksareal innenfor felt T6 skal ikke overstige BRA = 10 000 m². Maksimal gesims- og mønehøyde er 12 meter. Bygningsmassens hoveddel skal plasseres mot tilliggende offentlig gate. Inntil 10 % av arealet i bebyggelsen kan benyttes til annen offentlig eller privat tjenesteyting som forsamlingslokale eller kulturformål, dersom disse funksjonene orienteres ut mot tilliggende offentlig gate.

9.5 Idrettsanlegg
I felt I skal det etableres en svømmehall og/eller en flerbrukshall.

9.6 Grav- og urnelund
9.6.1: På felt U kan det oppføres driftsbygninger for gravlunden med største høyde 10 meter. Største tillatte bruksareal er 1 500 $m^2$. Bygningene skal plasseres utenfor angitte faresoner for flom og kvikkleireskred, jamfør §§ 12.2 og 12.3.

9.6.2: Søknad om tillatelse til tiltak skal følges av en målsatt landskapsplan. Denne skal vise detaljering av landskapsforming, planlagte terrenghøyder og overgang til omkringliggende terreng, adkomst og parkering. Det skal redegjøres for hvordan større terrengmessige tilpasninger og eventuell omlegging av bekker skal håndteres. Terrenghøyder, vegetasjon, skjæringer, fyllinger, trapper og ramper skal vises i plan og snitt. Avkjørsel fra offentlig vei og antall biloppstillingsplasser fastsettes i landskapsplanen.

9.6.3: Oppfylling og arrondering av gravlunden skal hensynta mulige fremtidige veianlegg og arealbruk. Terrenget på gravlunden tillates hevet med maksimalt 3 meter over opprinnelig terreng.

9.6.4: Gravlundsarealet kan forsynes med innretninger som er nødvendig for å sikre en rasjonell gravlundsdrift herunder medregnet nødvendig trafikk- og parkeringsareal.

9.6.5: Skjøtselen av ikke benyttet del av grav-/urnelunden må klarlegges i forbindelse med utarbeidelsen av arealdisponeringsplan.

9.6.6: Gang-/sykkelvei gjennom grav-/ urnelunden må skjermes med vegetasjon.

§ 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
10.1 Generell bestemmelse
Gateutforming skal prioritere myke trafikanter og kollektivtrafikk. Ubrukt gateareal som rabatter, refuger og trafikkøyer, skal opparbeides, beplantes eller tilrettelegges for biologisk mangfold, håndtering av overvann/veivann eller benyttes til møbleringsfelt, sykkelparkering etc. Trafikkareal på torgene (O1-O4) skal utformes som sambruksareal for ulike brukergrupper, der biltrafikkavvikling skal tilpasses gangtrafikk og opphold på torgene.

10.2 Felt O2a - Offentlig Torg
Offentlig Torg i felt 02a skal ha byromskontakt til Stensrudtjernet.

10.3 Felt O2a - Offentlig Torg
Offentlig Torg i felt O2a skal etableres i tilknytning til utgang fra sporvei/forstadsbane som angitt på plankartet med god tilgjengelighet mellom stasjonen og kollektivtrafikk i Stensrudgata. Det kan etableres biloppstillingsplasser under torget. Torget skal utformes med vekt på gangforbindelser, i tillegg til roligere soner for opphold. I detaljreguleringen kan det vurderes andre installasjoner som kiosker og lignende. Torgets lokalisering skal knyttes til

stasjonen for sporvei/forstadsbane og kan flyttes innenfor felt S2 om endring av traseen for sporvei/forstadsbane skulle kreve det.

10.4 Felt O4 - Offentlig Torg
Offentlig Torg i felt O4 skal etableres i tilknytning til utgang fra sporvei/forstadsbane som angitt på plankartet med god tilgjengelighet mellom stasjonen og kollektivtrafikk i Stensrudgata. Det kan etableres biloppstillingsplasser under torget. Torget skal utformes med vekt på gangforbindelser, i tillegg til roligere soner for opphold. I detaljregulering kan det vurderes andre installasjoner som kiosker og lignende. Torgets lokalisering skal knyttes til stasjonen for sporvei/forstadsbane og kan flyttes innen felt S4 om endring av traseen for sporvei/forstadsbane skulle kreve det.

10.5 Alleene
Steinsrudåsgata, Steingata, Maurtugata, Parkgata, Tjerngata og Gjersrudgata skal utformes som bygater med tosidige trerekker, fortau, sykkelfelt og kjørefelt for bil og buss. Steingata kan utformes med et annet tverrsnitt dersom trafikkvurderinger i detaljregulering tilsier behov for flere kjørefelt.

10.6 Stensrudgata
Stensrudgata skal utformes med tosidig fortau og tosidig sykkelfelt, samt dobbel trerekke. Det skal være ett kjørefelt i hver retning dimensjonert for både bil og buss. Kollektivfelt kan opparbeides ved behov. Det skal anlegges ekstra brede fortau med soner for opphold. Forhager kan også etableres.

10.7 Enebakkveien
Enebakkveien skal opparbeides med kollektivfelt fra Stensrudgata og mot Oslo sentrum. Det skal settes av plass til hovedsykkelvei samt trygge gangforbindelser på begge sider av veien.

10.8 Hovedsykkelvei langs E6
Ved detaljregulering av hovedsykkelvei langs E6 skal Statens Vegvesens krav til utforming og bredde av sykkelveien ivaretas.

§ 11 Grønnstruktur
11.1 Generelle bestemmelser
11.1.1 Offentlig tilgjengelighet: All grønnstruktur skal være offentlig tilgjengelig.
11.1.2 Tiltak: Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 kan ikke gjennomføres innenfor formålet grønnstruktur uten at forholdet til kulturminner er avklart (jamfør kulturminneloven §9). I felt regulert til grønnstruktur tillates det ingen søknadspliktige tiltak, bortsett fra i felt park/friområde (P1 -P5). Grønnstruktur kan tilrettelegges for infiltrasjon og fordrøyning. I naturområde GN kan det etableres erstatningsdam for amfibier. I områder avsatt til grønnstruktur langs E6 kan det etableres støyskjermende tiltak som støyvoller, eventuelt støyskjermer.

11.2 Friområde
I friområder tillates opparbeidelse av stier mellom byggefelt.

11.3 Felt P1 – Stensrudparken
Stensrudparken skal opprettholdes og videreutvikles som bypark/friluftsområde og tilrettelegges for ulike brukergrupper, helårsbruk og variert fysisk aktivitet/sport. Turveien rundt Stensrudtjern vist på plankartet, kan justeres i detaljregulering for å tilpasses fremtidig parkanlegg. Turveien skal forbindes med omkringliggende turveier, nord langs Stensrudbekken, øst innover i Marka over Enebakkveien og mot sør. Detaljregulering skal vise eksakt plassering av bevaringsverdig natur. Det tillates opparbeiding av en mindre installasjon (som kiosk eller fasiliteter som skal tjene området) i forbindelse med parkområdet

på nordsiden av Stensrudtjern. En eventuell bygning skal ha maks grunnflate på 140 m² BRA og maksimal gesims- og mønehøyde på 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

11.4 Felt P2 – Maurtuparken
Parken skal tilrettelegges for ulike brukergrupper, helårsbruk og variert fysisk aktivitet/sport. Parken skal utformes for barn og unges behov slik at den også kan brukes av skole og barnehager i tillegg til idrettslag. Terrengnivåforskjeller skal bearbeides for en universelt utformet gangvei gjennom feltet. Inngrep tillates for å sikre naturlige forbindelser og en tilpasset overgang til tilliggende gater, spesielt viktig er overgangen fra Stensrudgata til parken. Alle anlegg skal ha en helhetlig, parkmessig utforming.

11.5 Felt P3-P5 Idrettsbaner på Holtet, Stensrudåsen og Lille Stensrud
Områdene tillates opparbeidet som offentlig tilgjengelige idrettsplasser.

11.6 LNF
Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 kan ikke gjennomføres innenfor formålet LNF uten at forholdet til kulturminner er avklart (jamfør kulturminneloven § 9).

§ 12 Hensynssoner
12.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (H-190)
Innenfor sonen tillates ikke tiltak i grunnen som energibrønner og lignende som vanskeliggjør bygging av tunnel for ny sporvei/forstadsbane med tilhørende driftsbase, jernbaneanlegg, infrastruktur- eller skytebanetunnel. Byggverk tillates ikke plassert over, under eller på siden av disse anleggene uten at nødvendig sikkerhetssone er kontrollert og godkjent av fremtidige eiere av jernbaneanlegg, sporvei/forstadsbane-, infrastruktur- eller skytebanetunnel.

12.2 Faresone, ras- og skredfare (H-310)
I området merket med hensynssone H310-1 og H310-2, områder med kvikkleire i grunnen, kan masseoppfylling bare skje etter en geoteknisk vurdering av stabilitet og eventuelle tiltak for å sikre denne. I området merket med hensynssone H310-3 til H310-17 skal en geoteknisk vurdering av tiltakets påvirkning på fare for steinsprang og ras og eventuelle sikringstiltak vurderes i detaljreguleringen.

Før det gis tillatelse til arbeider innenfor hensynssonen som kan påvirke stabiliteten i grunnen, skal det foreligge dokumenterte prosedyrer som skal sikre en sikker gjennomføring av tiltaket. Det skal etableres en steinvoll i nord-vestre hjørne av hensynssonen (H 310-1) for å ivareta områdestabilitet.

12.3 Faresone flomfare (H320)
I området merket med hensynssone H320, områder med flomfare, skal en vurdering av områdets sikring mot 200-årsflom følge forslag til detaljplan i det denne legges ut på høring.

12.4 Hensynssone grønnstruktur (H540)
Aktuelle tiltak søkes tilpasset viktige naturverdier slik at disse forringes i minst mulig grad.

12.5 Bevaring av kulturmiljø (H570)
12.5.1 Forelegging for Byantikvaren: Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak om tillatelse.

12.5.2 Bygninger: Bygninger som omfattes av hensynssone kulturmiljø tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre tilbygg, endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets

kulturminnefaglige og estetiske verdier. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer søkes bevart med sin opprinnelige plassering. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

12.5.3 Utomhusanlegg: Utomhusanlegg som inngår i hensynssone (H 570) skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskap med vegetasjon, trær og andre elementer som trapper/ murer og øvrige utomhuselementer. I hensynsonene rundt Martu og Øvre Gjersrud gård skal hensyn til skolegård/gravlund vektlegges.

12.6 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810-1-3)
For følgende felt skal det gjennomføres felles planlegging:

Felt P2, T2, T3, S3 og O3
Felt K8, B8, T5 og T6
Felt B6, B7, T4, P5 og K7

12.7 Bestemmelsesområde – område for oppfylling/midlertidig rigg- og anleggsområde for Follobanen

12.7.1 Generelt: Bestemmelsesområdet skal kunne benyttes til midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo-Ski i inntil et år etter at banen er satt i drift. Midlertidige anlegg omfatter massehåndtering, midlertidig deponering av masser og andre funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av jernbanetiltaket. Innenfor området tillates det også permanent deponering av masser i henholdt til høyder angitt i § 12.7.6.

12.7.2 Atkomst: a) Atkomst til rigg- og anleggsområdet skal skje fra E6 over Åsland (gnr 175). I tillegg til denne atkomsten kan det etableres to alternative atkomster (en fra Maurtuveien og en fra Stensrudåsveien) til bruk ved en eventuell nødsituasjon. Maurtuveien fra E6 kan benyttes som atkomst for etablering av støttefylling i nordenden av felt P2.
b) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på disse. Tilgangen til skytebanen, Stensrudåsveien og Maurtuveien skal ikke begrenses.
c) Omlegging av Stensrudåsveien innenfor bestemmelsesområdet omlegges midlertidig i anleggsperioden. Omlagt vei skal ha en standard tilsvarende dagens, eller bedre, og opparbeides med fanggrøft mot fjellskråning. Tilbakeføring etter avsluttet anleggsperiode skal fremgå av tilbakeføringsplanen, jamfør § 12.7.3.

12.7.3 Tilbakeføringsplan: Områder for permanent deponering på kartet markert med bestemmelsesgrense skal senest ett år etter at Follobaneanlegget er avsluttet, tilbakeføres til bruk i samsvar med reguleringsformål og tilbakeføringsplan. Tilbakeføringsplan skal utarbeides av tiltakshaver i samarbeid med Oslo kommune, forelegges berørte grunneiere og godkjennes av Oslo kommune. Med tilbakeføringsplan menes en plan som viser hvordan terrenget skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Denne skal vise terrenghøyder, planering av overflate, jorddekke, beplantning, stier, veier, park med baner for idrett, tilpasset atkomst for regulert skytebane, dammer herunder amfibiedammer og bekker. I tilbakeføringsplanen skal også egnetheten som byggegrunn for oppfylte masser som skal anbringes permanent, vurderes og dokumenteres.

12.7.4 Miljøprogram for prosjektering - Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring: Prinsipper og systematikk beskrevet i Miljøprogram for prosjektering (UOS-00-A-36081), skal legges til grunn for detaljprosjektering og gjennomføring. Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og forelegges PBE. Miljøoppfølgingsplanen skal foreligge ved søknad om tiltak.

Tiltak beskrevet i Miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

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

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

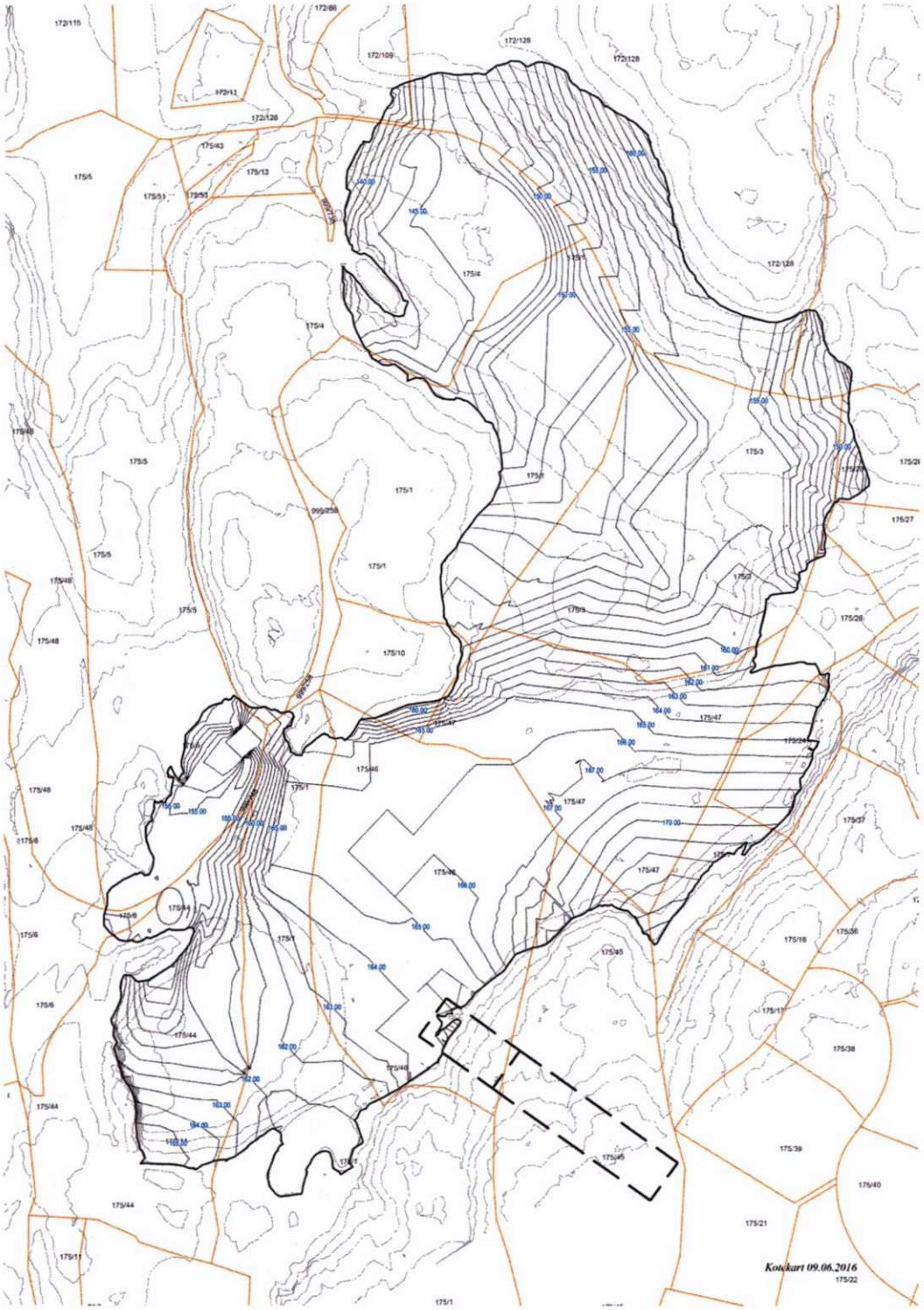
Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:
i) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
ii) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
iii) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
iv) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføring av arbeidet.
v) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442/2012.
vi) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger.

Støv: Det skal gjennomføres tiltak som forhindrer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder med naboskap som er spesielt ømfintlige. Slike tiltak skal innarbeides i Miljøoppfølgingsplan og forelegges bydel Søndre Nordstrand til uttalelse.
Vibrasjoner: Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

Utslipp: Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden. Det skal gjennomføres grundige miljørisikoanalyser for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten og kommunen for å avklare behov for nødvendig søknad om tillatelse til utslipp. Drensvann og anleggsvann fra anlegget skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Det skal etableres anlegg for å fange opp avrenning fra rigg og deponiområdene, herunder etablering av nødvendige sedimenteringsdammer. Vann som ikke håndteres lokalt føres til resipient eller offentlige ledninger og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

12.7.6 Mellomlagring og deponering av tunnelboremasser: Innenfor bestemmelsesområde kan det etableres permanente og midlertidige massedeponier. Midlertidige massedeponier skal kun nyttes til mellomlagring av masser som skal anvendes til istandsetting av terreng innenfor bestemmelsesområde – rigg og anleggsområde for Follobanen.

Maksimale, tillatte høyder for permanent oppfylling følger av figur 1. Innenfor felt S4 og O4 med tilliggende gater, G2 Steingata og G1 Stensrudgata, skal angitte kotehøyder i figur 1 også være minimumshøyder for permanent oppfylling. For området over eksisterende vannledning og for området foran inngangen til Åsland skytebane gjelder ikke bestemmelsen om minimumshøyder. I området ved Åsland skytebane skal terrenget formes slik at inngang til skytebanen kan etableres på kote + 162.




Figur 1: Maksimale terrenghøyder etter deponering angitt med meterskoter i sort.

Detaljerte høyder fremgår av 3 D landskapsmodell datert 15.06.2016.

12.7.7 Byggegrunn: Deponering av permanente masser skal tilrettelegge for at arealbruken som er fastsatt i denne plan kan gjennomføres og at kvaliteten på fremtidig byggegrunn ikke blir dårligere enn den ville vært uten deponering.

Før deponering av TBM-masser innenfor bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde kan skje, skal tiltakshaver gjennomføre testing av egnethet av TBM-masser etter uttak iht. anbefalinger i NGIs rapport UFB-30-A-70072 «The Follo Line, Åsland. Application of TBM

spoil as quality fill for Gjersrud/Stensrud township». Endelig prosedyre for utlegging og komprimering vil bli basert på testfylling av de aktuelle deponeringsmassene og eksisterende grunnforhold i ulike delområder.

Det utarbeides en kontrollplan for prøvetaking, testing, utlegging og komprimering av deponerte masser iht. anbefalinger i NGIs rapport UFB-30-A-70072 «The Follo line. Application of TBM spoil as quality fill for Gjersrud/Stensrud township». Kontrollplanen skal blant annet inneholde rutiner for å identifisere hvilke masser som sendes til et alternativt deponi.

Det utarbeides en kontrollplan for setningsmålinger og dokumentasjon av setninger i fyllmassene og i underliggende grunn mens deponering pågår og i de påfølgende 10 år etter deponeringen.

Før det gis tillatelse til deponering skal det være utarbeidet endelige prosedyrer for utlegging og kontrollplaner.

12.8 Høyspenningsanlegg (H370)
Tilplanting og terrengforming innenfor sonen skal godkjennes av linjeeier (Statnett). Regulert bredde for hensynssonen er 21,5 meter fra senterlinje.

12.9 Bestemmelsesområde for automatisk fredet hulvei
Innenfor område angitt med bestemmelsesgrense, som vist på plankartet, gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her skal det ikke, uten eventuelt etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet, igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet.

12.10 Bestemmelsesområde for etablering av filterfelt
Innenfor område angitt med bestemmelsesgrense, som vist på plankartet, kan det hvis trafikkvurderinger i detaljregulering tilsier det etableres filterfelt.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser
13.1 Rekkefølgekrav for etablering av kollektivfelt
Før det gis rammetillatelse for bebyggelsen i feltene øst for Stensrudbekken (felt B1, B3, B6, B7, B8, K1, K2, K7, K8 og S1) skal følgende være gjennomført:

- Enebakkveien skal være opparbeidet i henhold til godkjent detaljregulering med sykkelvei fra kommunegrensa og kollektivfelt fra Stensrudgata til Klemetsrudkrysset. På strekningen fra kommunegrensa til Stensrudgata skal det være gjennomført tiltak som sikrer god bussfremkommelighet på Enebakkveien og gjennom kryssene frem til Klemetsrudkrysset.
- Kollektivfelt skal være etablert videre langs E6 mellom Klemetsrudkrysset og Ryen.
- Langs Ljabruveien skal det være etablert kollektivfelt i retning mot Hauketo minimum fra Mortensrudveien og kollektivfelt i retning fra Hauketo fra rundkjøringen til Bjørnholt skole til rundkjøringen med Enebakkveien.

13.2 Rekkefølgekrav for utbygging av bane
Før det gis rammetillatelse for bebyggelsen i feltene vest for Stensrudbekken (felt B2, P2, K3-6, S2-4 og B4) skal baneutbygging til Stensrud være igangsatt.

13.3 Rekkefølgekrav for etablering av massedeponi for tunnelboremasser

13.3.1: Før det gis rammetillatelse til etablering av massedeponi skal rundkjøring ved E6 og Steingata være sikret opparbeidet.

13.3.2: Før det gis rammetillatelse til etablering av massedeponi skal Maurtugata, G3, være sikret opparbeidet i ny trasé fra Stensrudåsgata, G6, til grense for deponi/rigg- og anleggsområde ved felt K4.

13.3.3: Før det gis rammetillatelse til etablering av massedeponi skal Stensrudgata, G1, være sikret opparbeidet fra JA6/BE til deponigrensen/grensen for rigg- og anleggsområdet i øst.

13.3.4: Før det gis rammetillatelse til etablering av massedeponi skal Maurtuparken, P2, være sikret parkmessig opparbeidelse, inkludert turvei, omlagt bekk med sedimenteringsdam og baner for idrett i henhold til spesifikasjoner fastsatt i tilbakeføringsplan.

13.3.5: Før det gis rammetillatelse til etablering av massedeponi skal Myrerbekken være sikret etablert i åpent løp gjennom deponiet, i samsvar med tilbakeføringsplan.

13.4 Rekkefølge ved utbygging av offentlig byrom
Før det gis rammetillatelse for bebyggelsen i felt B1-B8,felt K1-K8 eller felt S1-4 skal tilhørende offentlige byrom og offentlige tilgjengelige passasjer være opparbeidet i henhold til godkjente detaljreguleringer.

13.5 Turvei langs Stensrudbekken
Før det gis rammetillatelse for bebyggelsen i feltene øst for Stensrudbekken (felt B1, B3, B6, B7, B8, K1, K2, K7, K8 og S1) skal turveien langs Stensrudbekken være opparbeidet i henhold til godkjent detaljregulering.

13.6 Rekkefølgekrav for felt K8 og S1
Før det gis rammetillatelse for felt K8 og S1 skal Stensrudparken (P1) inkludert turvei, være opparbeidet etter godkjent detaljregulering.

13.7 Opparbeiding av tilliggende veier og teknisk infrastruktur
Før det gis brukstillatelse til tiltak i et felt må atkomst og tilliggende veier samt nødvendig teknisk infrastruktur være opparbeidet.

13.8 Etablering av barnehager
Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av mer enn 300 boligenheter innen planområdet skal en 4 avdelingers barnehage med tilhørende uteareal være ferdigstilt, jamfør §§ 8.8 og 9.1.7. Videre skal det være ferdigstilt en barnehage med 4 avdelinger med tilhørende uteareal for hver *350.* boligenhet som bygges ut før midlertidig brukstillatelse gis for ytterligere boligenheter.

13.9 Etablering av skole
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 500 boligenheter, skal skole med tilhørende uteareal og flerbrukshall være ferdigstilt i felt T1. Før det gis tillatelse for ytterligere felt med boligformål skal skolekapasiteten være sikret for gjeldende felt.

13.10 Rekkefølge for vann og spillvann
Før det gis brukstillatelse til nye bygninger, skal hovedstamnettet for vann- og spillvann med fellestunnel for teknisk infrastruktur være sikret gjennomføring, og det skal være kapasitet på renseanlegg på Bekkelaget eller andre anlegg godkjent av VAV.

13.11 Erstatningsdam for amfibier
Før oppstart av arbeider innenfor planområdet, skal det etableres erstatningsdam for amfibier innenfor naturområde GN.

13.12 Rekkefølgekrav for bro til Bjørndal
Før det gis rammetillatelse for bebyggelsen i felt S4 skal bro til Bjørndal være sikret i henhold til godkjent detaljregulering.

**Områderegulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal innenfor Marka, ved bystyrets vedtak av 14.12.2016 sak 342. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.12.2016

Rune Raknes, bem

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/17130/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-03 13:55


17130

14 AUG. 1978

§ 8. Arbeid.

E R K L Æ R I N G

vedrörende Gnr. 174, bnr. 34, Lille Stensrud
Eiendom

78/2328
Bygningskontrollens jnr.

Hjemmekontor
Arbeidets art.

Den 4.8.78 har Oslo bygningsråd/bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i Stadfestet plan s-38

i anledning oppførelse av hjemmekontor

Dispensasjonen kan til enhver tid tas tilbake.
Eier/fester forplikter seg og etterfölgende eiere/festere til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne/endre det utförte, og hvis det kreves å gjenopprette den tidligere tilstand.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den .....

Sverre M. Fjelstad

Eier/fester.

Avskriftens riktighet bekreftes

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
9—64

Tompelmrk. Kr. 160.-
Attestert dok 1/2-67
Bygdr.

1541

# Skjøte

1 FEB. 1967

Undertegnede

Jenny Wickman født 15/5 1892
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til

Erik Moberg født 23/10 1941
(Datum og årstall)

min/vår eiendom

g.nr. 174 br.nr. 108 av skyld mk. i Oslo herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 15.750,- kronerfemtentusensyvhundreogfemti -
Hovedbölet gnr.174,bnr.34,og den utskilte tomt gnr.174,bnr.
som er avgjort på omforenet måte. 108 - har gjerdeplikt med hver en halv-
part langs delelinjen mellem disse eiendommer. Gnr.174,bnr.
Særlige bestemmelser 34 har veirett over gnr.174,bnr.108 på den
nåværende adkomstvei. Vedlikehold m.v.av denne vei påhviler
gnr.174,bnr.34. Såfremt veien - ved en eventuell bebyggelse
av gnr.174,bnr.108 - blir felles adkomstvei for de 2 eiendom-
mer,skal veiens vedlikeholdsutgifter m.v.betales av de 2 eie-
dommer med hver en halvpart.

Oslo den 15. januar 1967.

Jenny Wickman (sign.)
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Jenny Wickman
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

B.W.Johansen (sign.) Arne Moberg (sign.)

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

---

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

Underskriftens ukjente bekreftes;
A.D.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

# 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:**
Delebekken 11, 1295 Oslo
Gnr. 174, Bnr. 34, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
323260093

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vestby
**Saksbehandler:** John André Rasmussen
**Telefon / Mobil:** 64 95 10 10 / 994 55 290
**E-post:** john.rasmussen@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.

---