PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

LYNGÅSVEIEN 7 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260225
Addresse	Lyngåsveien 7 A		
Postnr.	0491	Sted	OSLO
Selgers navn	Randi Synnøve Engen		
Selgers navn	Ole Henrik Engen		
Selgers navn	Anne Merethe Engen Berget		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ole Henrik Engen og Anne Merethe Engen Berget

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

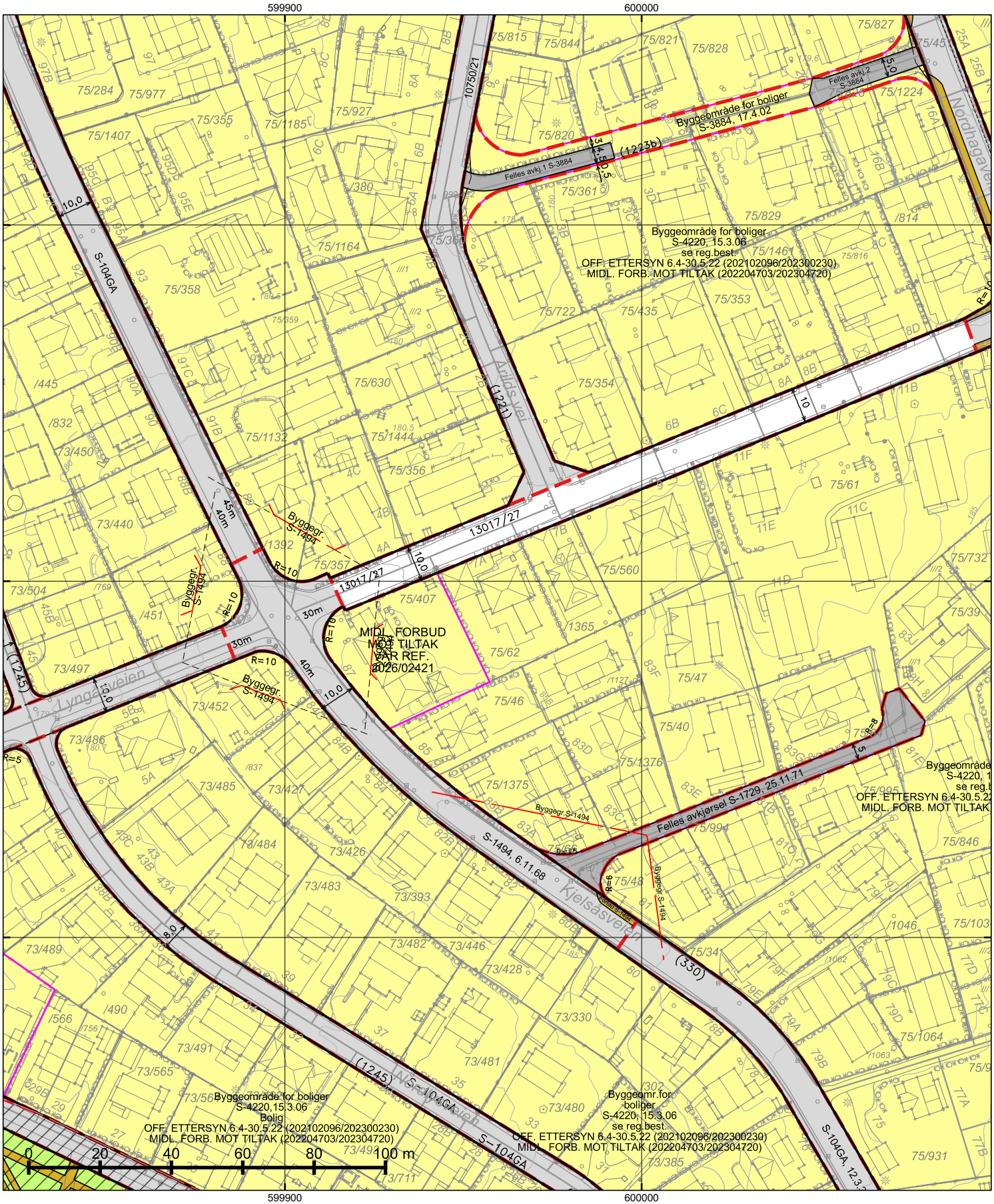
Dato 09.10.2026

Signert av *Ole Henrik Engen*

Signert av *Anne Merethe Engen Berget*

Initialer selger:
O H
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

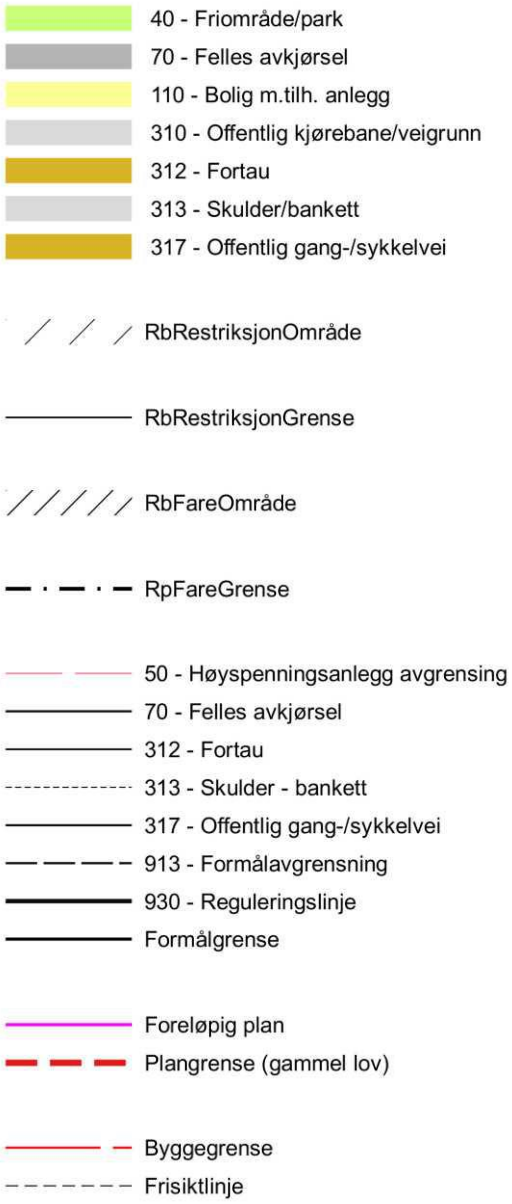
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

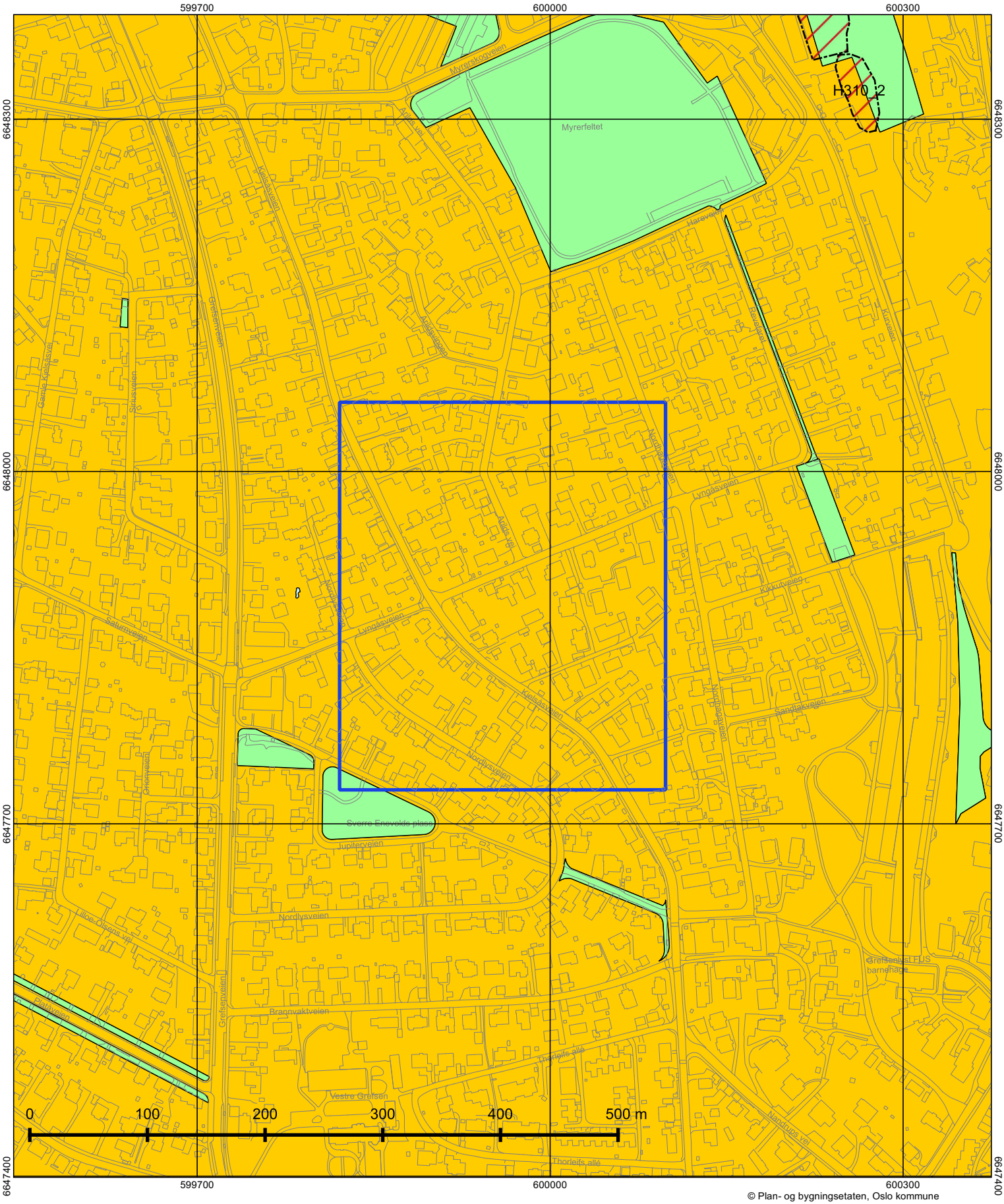
PlottID/Best.nr: 163746/ 86540856
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/62

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: 01.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163746/86540856
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

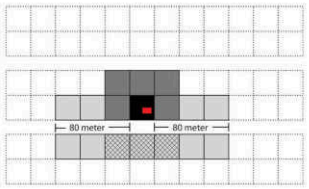
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

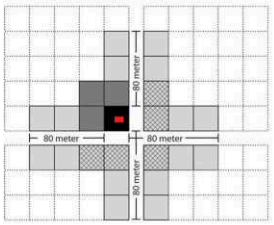
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

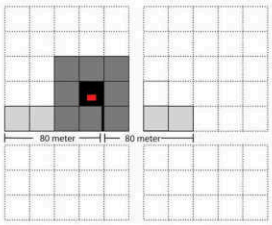
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



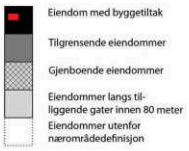
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

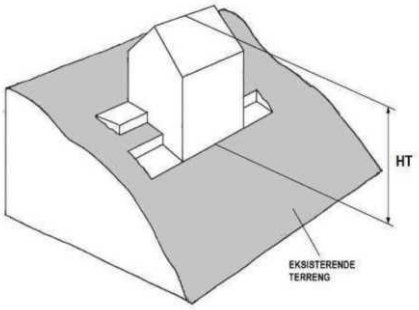
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

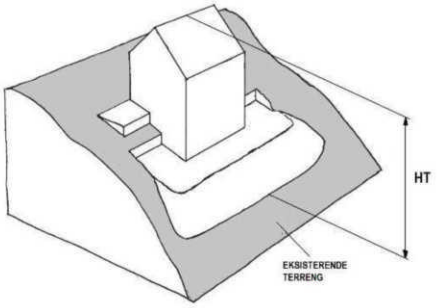
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Berørte hjemmelshavere m.fl.

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

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

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

Bakgrunn

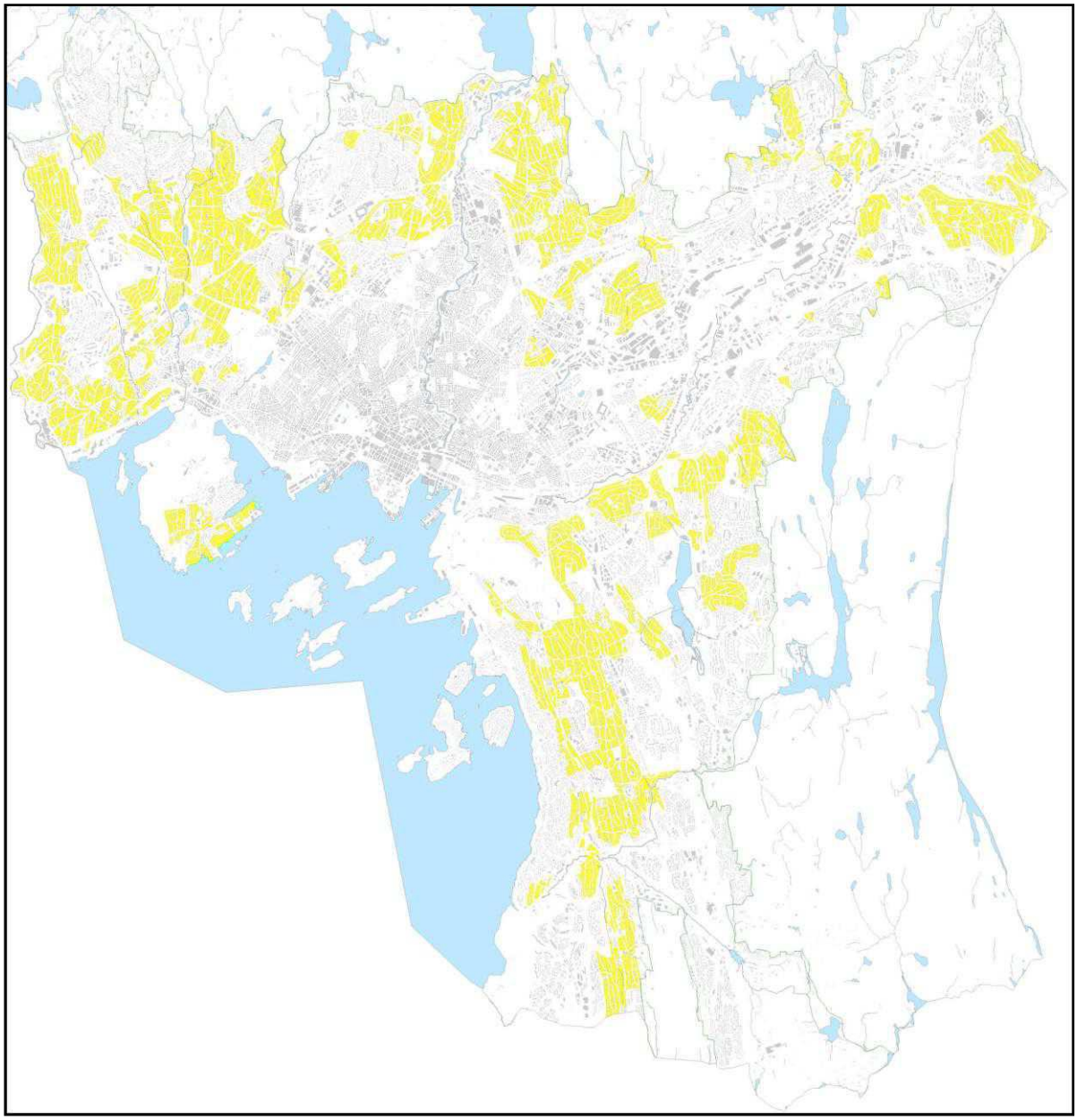
Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse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

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

Avgrensning

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

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



Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

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

Innspill til forslaget

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

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

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

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

Under oppsummerer vi hovedinnholdet i innspillene tematisk:

Lovligheten av varselet/forbudet

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

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Forbudet er uforholdsmessig:

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

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

Forbudet er nødvendig:

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

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

Innspill om å løse opp:

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

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

Innspill om å stramme inn:

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

Hvilke tiltak som unntas fra forbudet

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

Annet

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

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

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

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

Tiltak som er omfattet av forbudet

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

Unntak fra forbudet

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

Følgende tiltak unntas fra det midlertidige forbudet mot tiltak:

Innvendige tiltak i eksisterende bygninger

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

Utvendige endringer av eksisterende bygninger/konstruksjoner

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

Oppføring og riving av

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

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

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

Andre tiltak

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

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

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

Begrunnelse for unntakene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søknader som er omfattet av forbudet

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

Begrunnelse for frist

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

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

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

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

Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill

Lovligheten av varselet/forbudet

Hjemmelsgrunnlaget for forbudet

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

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

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

Varslingsplikt, likebehandling, privat eiendomsrett m.m.

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

Veiledningsplikt og klagerett

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

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

Forutsigbarhet

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

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

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

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Nødvendigheten av et forbud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser

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

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

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

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

Andre innspill

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Hva skjer videre?

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

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

Arbeid med ny plan

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

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

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

Pågående og fremtidige byggesaker

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

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

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

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

Lovgrunnlag

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

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 75, Bruksnr 62	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Lyngåsveien 7 A, gatenr 14461	**Grunnkrets:**	4409	Myrer
	0491 Oslo	**Valgkrets:**	807	Engebråten skole
		Kirkesogn:	1050901	Grefsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.09.1898	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	944,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.11.1988	Avgiver	0301/75/62	-595,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/75/1365	595,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.07.1924	Avgiver	0301/75/62	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/75/407	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.09.1898	Avgiver	0301/75/49	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/75/62	0,0
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0301/75/403	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/75/62	0,0
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0301/75/404	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/75/62	0,0
Koordinat digitalisert (Oslo)	Forretning:		Mottaker	0301/75/62	1 535,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lyngåsveien 7 A	H0101	Bolig					
Lyngåsveien 7 A	H0102	Bolig					
Lyngåsveien 7 A	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	271,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	271,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1936
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr:	80181256			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			84,0		84,0				
H01	2		107,0		107,0				
H02	1		80,0		80,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lyngåsveien 7 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	31.03.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.10.1998
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.10.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81652945			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



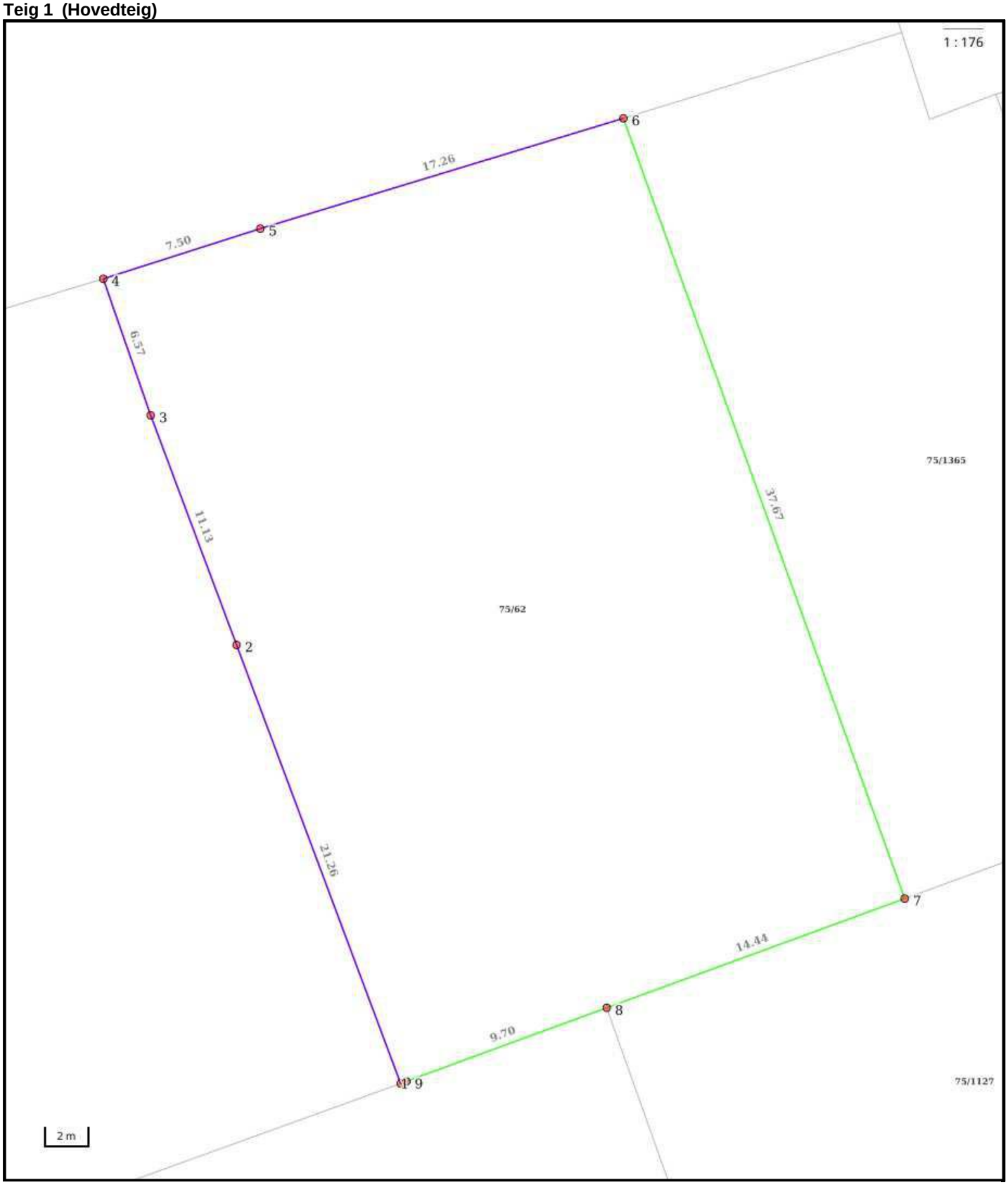
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 944,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 871,73	599 957,39	21,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 647 890,88	599 948,15	11,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 647 900,90	599 943,31	6,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 647 906,88	599 940,60	7,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 647 909,80	599 947,51	17,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 647 916,28	599 963,51	37,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 647 882,16	599 979,47	14,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 647 876,00	599 966,41	9,70m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 647 871,85	599 957,64	0,28m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bl. nr. 525.

LAGER HOS
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Aker Bygningsvesen
G.nr. 75 B.nr. 62
Bilag nr. 2

Byggeanmeldelse.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
03527 * 13. MAJ. 1936
ANTAL BILAG

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds=nr. 75 bruks=nr. 62

parsell av Grefsen ved v.Aker.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 28
1937.

Vedlagte tegninger 2 blad + situasjonskart.

Bygningens flatinnhold Hovedbygning 82,00 m² x) Uthus 34,50 m² tilsammen 116,50

Bygningens bestemmelse Våningshus.

Bygningens høide Største høide 6,00 m.

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

Grunnens beskaffenhet Fast leire.

Kloakk og drenering Forskriftsmessig drenering. Kloakk anmeldes særskilt.

Fundamentering og kjellermure Betong og teglstein.

Isolasjon Efter forskriftene.

Bygningsmateriale Bindingsverk, papp og panel efter forskriftene.

x).Den på tomten stående 1 1/2 etasjes hytte ombygges i 1 etasje i sammenheng med det nye huset.Taket rives,der legges nytt tak som tekkes med "Icopal".Veggene som består av 5" tømmer og inn-og utv.papp og panel, kles utv.med 1"panel og impr.papp.Etasjehøiden er 2,50 m.Der er kjeller under hele hytten.Forøvrig skal alt arbeid bringes i overensstemmelse med forskriftene.

Innredning i kjelleren	Bryggerhus og fyrrum,bad,boder,etc.
Innredning på loft	Ingen.
Trappeantall	En.
Taktekning	Asfaltpapp og krum rød teglstein.
Antall piper	En.
Antall tilhørende ildsteder	Tre.
Trukne røkrør	Ingen.
Særegne konstruksjoner	Statiske bergninger sendes inn særskilt.
Lokum	W.C.
Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc.	Ingen.
Følgende naboer er varslet	Hrr Thorbjørnsen,hrr Reidar Hilton hrr Valløe og hrr Dahle.

Aker den 13/5-36

Martha Lund
Eierens navn og adresse.

Arbj. Djadland
Anmelderens navn og adresse.

(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

Kjelsås veien 87,Grefsen.

Ansvarhavende: arkitekt,Kirkegt.34,Oslo.

G.nr. 75	B.nr. 62
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 3275 / 1936
Dat. 18/5
Antall bilag 1

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Nybygning samt anbygning av våthus.

Eier:
Martha Thune
adr. Kjelsåsveien 87, Grefsen.

Anmelder:
Ark. dipl. Bjaaland
adr. Kirkeplass 3A.
Tegn.

Sted: Grefsen, V. Aker.

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til 1220.

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei) 25/7.36.

Brandchef: "

Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:
Byggm. Peter M. Heimdal,
Box 52, Billingstad.

Adr.

Veierklæring innkommet: 9/6.36

Naboerklæring —

Gebyr: 30/6-36.

Ferdigattest:

Tillatt påvist 29/5-36.

Tekn. dir. vei 14/5 36

Fasader

18/5-36

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 25/5 1936

AKERS FASADERÅD, 25/5 1936

SEKRETÆR

75-62. ED.
Bilag 3,4 og 5.

Herr arkitekt Asbj. Bjaaland,

Kirkegt. 34.

Våningshus samt ombygning av ~~uthus~~ på gnr. 75,bnr. 62,Grefsen, tilh: Martha Lund.

Den tekniske direktør har meddelt:

"Byggetillatelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles."

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet bilag 3. Tåt byen bemerkes!

Intet rum i kjeller må benyttes til beboelse.Tinglest erklæring herom må avgis.

Hovedinngangsdör og trapp til 2nen etasje må gis en fri bredde i lyset av minst 1,oo m.

Delevegger og bjelkelag mellom leilighetene må isoleres mot lyd.

Intet rum, kjökken iberegnet, må ha mindre gulvflate enn 6,00 m.

Himlingen i sidebygningen må gis samme isolasjonsevne som bindingsverksvegger med 4 lag panel og 4 lag papp.

Luftrum mellem himling og utvendig tak må ventileres.

Som tekning må anvendes minst 2 lag asfaltpapp.

Under stentekning på hovedbygningen må anbringes asfaltpapp.

Pipen i sidebygningen godkjennes ikke som angitt.

Terrassegulv ved sidebygningen må isoleres.

AKER KOMMUNE
DEN TEKNISKE DIREKTØR
AD. 1169 * 16.MAI.1936

L.-nr. 765/36.Te.

Adr.-gnr. 75. br.-nr. 62. Kjelsåsveien 87, Grefsen.

Eier: Martha Lund, Adr.:

Anmeldt: 13/5 1936. Nybygning samt ombygning av uthus

Oversendes den tekniske direktør med forespørsel om det for adkomstveiens vedkommende er noget til hinder for å meddele byggetillatelse.

Aker bygningschefs kontor den 14/5 *193* 6

10/6 3/0. 36

Tilbakesendes herr bygningschefen i Aker.
Byggetillatelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles. ×
Erklæring er undertegnet og mottatt til tinglesning.
Bilag: Forskrifter for veiopparbeidelse.

Aker kommune, den tekniske direktør, den 9/6. 1936

For direktøren

75, 62. G. 23. desember 1937.

Fru M a r t h a L u n d ,

Kjelsåsveien 87,

Grefsen.

Våningshus på gnr. 75, bnr. 62, Grefsen, Vestre Aker, tilhørende fru Martha Lund.

Bekjendt med at De har påbegyndt opførelse av uthus uten forutgående anmeldelse til og approbasjon fra Aker bygningskontroll, skal man underrette om at det ulovlig opførte enten må fjernes eller anmeldes på forskriftsmessig måte innen 14 dager fra d.d.

Innen samme frist må den eldre uthusbebyggelse på tomten være fjernet, hvilket blev forlangt ved ferdigbesiktigelse avholdt den 7/9.37.

Gåfremt forholdet ikke er ordnet innen den ovenfor nevnte frist vil ansvar bli gjort gjeldende efter loven.

Y. Riis (sign)

75, 62. G. 16. november 1937.

Hr. byggmester P e t e r M. H e i m d a l ,
Postboks 52,
Billingstad.

Våningshus samt ombygning av uthus på gnr.75, bnr.62, Grefsen, tilhørende Martha Lund.

I anledning Deres andragende av 6/11 d.å. skal meddeles at bygningskontrollen ikke vil motsette sig forlengelse av fristen for rettelse av påtalte mangler til 6/12 d.å.

Skriftlig melding må innsendes innen fristens utløp.

Gjenpart sendt eieren 16/11.1937.

Sak. er mangler rettet? 8/12-37

75, 62. G. 15. desbr. 1937.

Hr. tømmerm. P e t e r M. H e i m d a l ,
Postboks 52,
Billingstad.

Våningshus samt ombygning av uthus på gnr.75, bnr.62, Grefsen, tilhørende fru Martha Lund.

I anledning Deres andragende av 6. ds. meddeles at bygningskontrollen ikke vil motsette sig at fristen for rettelse av påtalte mangler forlenges til 2 måneder fra dags dato.

Gjenpart av nærværende skrivelse er tilstillet eierinden, fru Martha Lund.

Gjenpart sendt fru Martha Lund 15/12.37.

75, 62. G. 23. desember 1937.

Hr. tømmerm. P e t e r M. H e i m d a l ,
Postboks 52,
Billingstad.

Våningshus på gnr. 75, bnr. 62, Grefsen, tilhørende fru Martha Lund.

I anledning Deres andragende av 6. ds. meddeles at bygningskontrollen ikke vil motsette sig at fristen for rettelse av påtalte mangler forlenges 2 måneder fra d.d., dog må brandtekniske saker ordnes straks.

Eieren er tilskrevet angående fjernelse av eldre bebyggelse på tomten.

Aker den 28. februar 1938.

75, 62. G.

Fru M a r t h a L u n d ,
Lyngåsveien 1,
Kjelsås, Grefsen.

Ad. eldre bebyggelse på gnr. 75, bnr. 62, Kjelsås, tilhørende fru Martha Lund.

Under henvisning til approbasjon av 30/6.36, ferdigbesiktigelse av 7/9.37 og skrivelse herfra av 23/12.f.å. meddeles Dem herved en siste frist av en måned til å fjerne den eldre bebyggelse på tomten.

Skulde dette ikke være utført innen nevnte frist blir forholdet angående den ulovlige bebyggelse anmeldt til politiet uten yderligere varsel.

Bebyggelse som ligger utenfor den stiplede linje på situasjonskartet må fjernes.

Forövrig approberes anmeldelsen på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befölges og at såvel den nye som den gamle del utföres efter bygningslov av 22. februar 1924 med vedtekter og forskrifter.

Kloakkanlegg må særskilt anmeldes til Aker vann- og kloakkvesen.

Der må innsendes beregning av drager i bjelkelag og skjemategning av peis samtredegjörelse for terrassegulv. Likeledes tinglest erklæring som krevet.

Erklæring fra godkjent ansvarshavende må innsendes.

Bygningschefen i Aker, den 30. juni 1936.

a. u.

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

75, 62. G. 5. septbr. 1936.

9,1o.

Hr. ingeniør T r y g v e F o s s ,

Rosenkrantzgt. 1o.

Våningshus på gnr. 75, bnr. 62, Grefsen, Vestre Aker, tilhørende fru Martha Lund.

Til beregning med tegning - bilag 9 og 1o - bemerkes :

Drager C må utføres av Dimel 2o. Alle bjelker må opplegges efter konferanse på stedet med bygningskontrollen. Dimel-bjelker må være merket med en rød "D" på begge sider av steget.

for bygningschefen

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 28
27/1. 1937

75-62. G.

Oversendes Aker helseråd til uttalelse angående kjøkkenets bredde - 1,63 m. Kfr. bilag 12, 13 og 14.

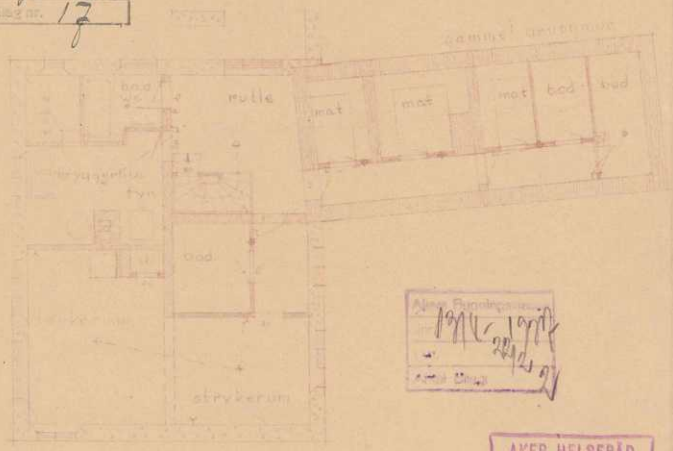
Aker bygningschefs kontor 25. januar 1937.

A/. X Tilbakesendes herr bygningschefen i Aker.

Helserådet savner adgang til å gå med på en bredde i kjökken som er mindre enn 1,8o meter.

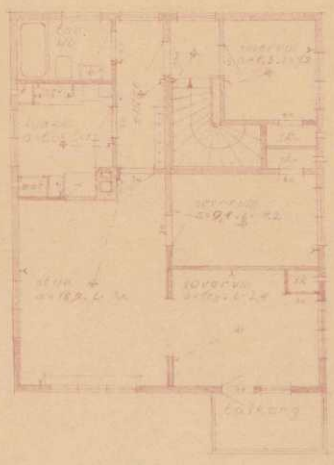
AKER HELSERÅD 3.februar 1937. X

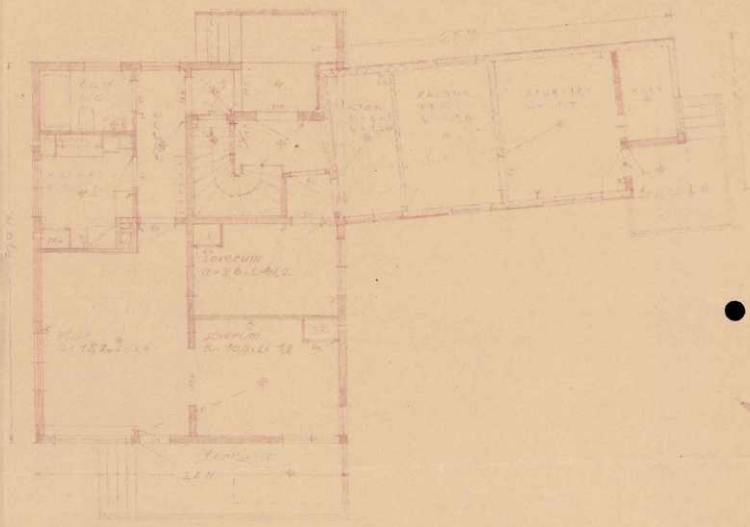
Aker Byggingsgaten
Gnr. 75 Bnr. 62
Dbl.nr. 17

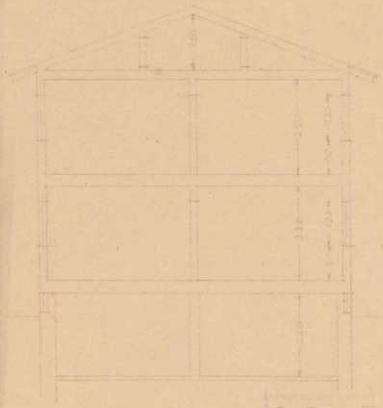


Aker Byggingsgaten
19/11 1937
22/12 37

AKER HELSERÅD
LOPE NO. 28
24/2 37 1937







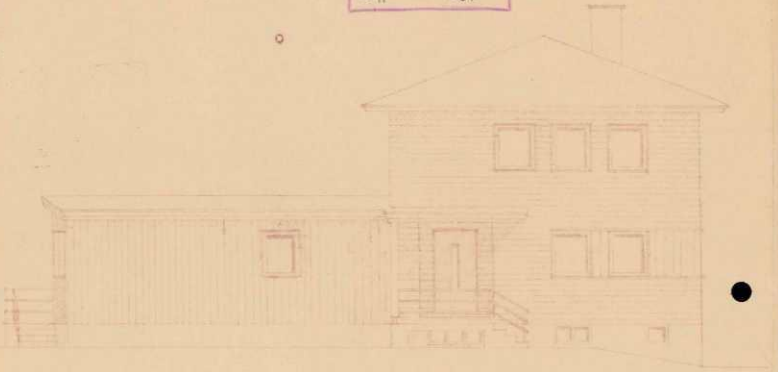
S 20 Fru MARTHA LUND
J 30
S 127

Aker Byggingsvesen
Gnr. 73 Bnr. 65
Tilegg nr. 14

AKERS BYGNINGSKONTROLL
00423 * 18. JAN. 1937
TEGN. TILLEGG 3

AKER HELSEBAD
LØPE NO. 28
27/1 1937



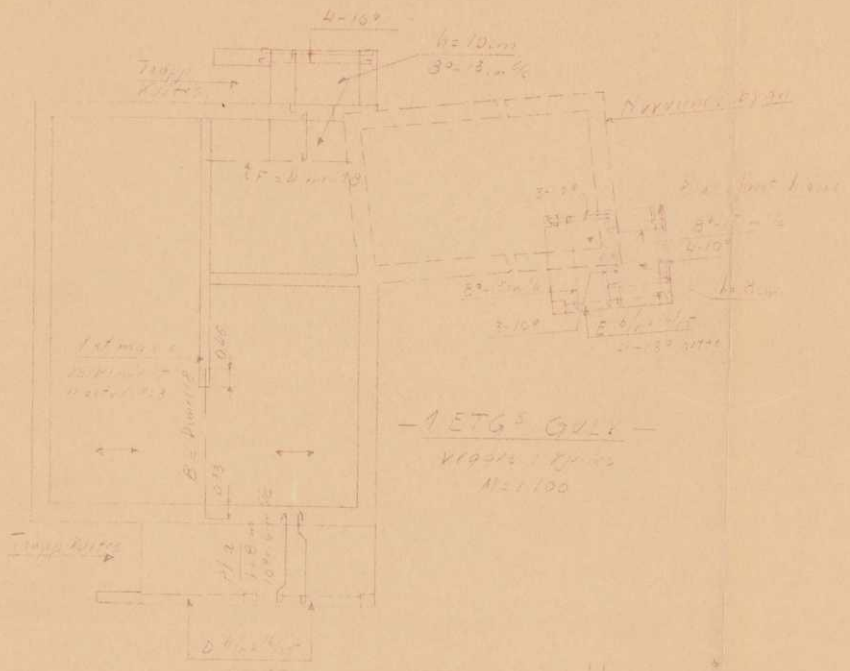




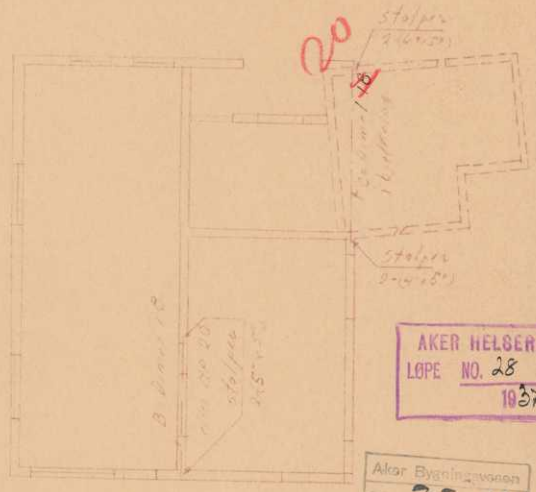


S 20
J 20
B 1:8

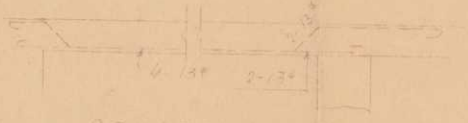
• OG MARTHA LØKE
ARKITEKT
FASADER



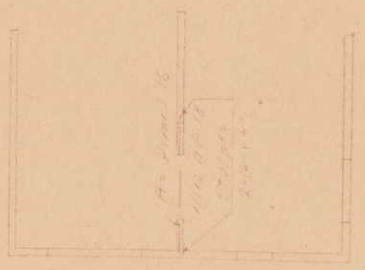
— 1 ETG^{S} GULV —



— 1 ETG^{S} GULV —



— DRØGER 2 —



— HIMLING —

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 28
1937

Aker Bygningsvesen
G.nr. 75 - 62
Bnr. 10

AKERS BYGNINGSKONTROLL
06228 ★ 11. AUG. 1936
ANTAL BILAG 1

GNR. 75 BNR 62
— TERRASSER, REPOER —
— DRØGERE VED 1. 2 OG HIMLING —

Oslo aug 1936
TRYGVE FOSS
INGENIØR MNIF

VANN OG VARME A/S
AUTORISERTE RØRLEGGERE

CENTRALBORD 21965

Aker Bygningsvesen
G.nr. 75 B.nr. 62
Bilag nr. 21

Oslo 9. desbr. 1937.
Ruseløkvn. 59

AKERS BYGNINGSKONTROLL
09472 * 29.DEC.1937
ANTAL BILAG

In duplo.

Herr bygningschefen i Aker,
Heimdalsgt. 1,
Oslo.

Ang. g.nr. 75, b.nr. 62, tilhörende fru Martha Lund:

Herved anmeldes varmeanlegget i ovennevnte bygg.

Dette utföres som et selvcirkulerende varmtvannsanlegg. I kjelleren opsettes der en 3.3 m^2 Camino kjele med avtrek til skorsten 25 x 25 cm. ca. 10.5 meter höi.

Der opsettes ialt 19 stk. radiatorer med en samlet heteflate av 70 m^2. De opvarmede rum har et innhold av ca. 600 m^3.

På loftet opsettes et 60 liters ekspansjonskar. Friskluftstilförslen til fyrrummet arrangeres gjennem spalteventil i vinduet 37 x 15 cm. Luftavtrekket fra fyrrummet föres særskilt over tak og gjöres 15 x 25 cm.

Som bygherre:

Martha Lund

Som anmelder:
VANN OG VARME A/S
AUT. RØRLEGGER
W. R. JENSSEN

G.nr. 75	B.nr. 62
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	20

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	9
Dat.	29/12 1937
Antall bilag	4

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Garasjeanlegg.

Eier:
Gbr. Martha Lund,

adr.

Anmelder:
Kaare & Karen a/s,
adr. Kirkeveien 59.

Sted:
Grefsen.

Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 6. januar 1938.
Ferdigattest:

Gebyr. Som vedlegg
Gebyr Kr 10 –
4/1-38

75-62. G.

V a n n og V a r m e A/S.,

Ruseløkveien 59.

Centralopvarmningsanlegg i våningshus på gnr.75, bnr.62, Grefsen, tilhørende fru Martha Lund.

Anmeldelsen approberes på betingelse av at anlegget utføres i overensstemmelse med bestemmelserne i de av departementet under 6. oktober 1928 utarbeidede forskrifter, kap. XIV.

Vegger i kjelerummet må utføres av ildfast materiale og taket pusses.

Man skal gjøre opmerksom på at hvis der senere aktes installert oljefyring kreves der særskilt pipe (røkpipe) fra varmeanlegget. Oljefyringsanlegg må i tilfelle anmeldes særskilt.

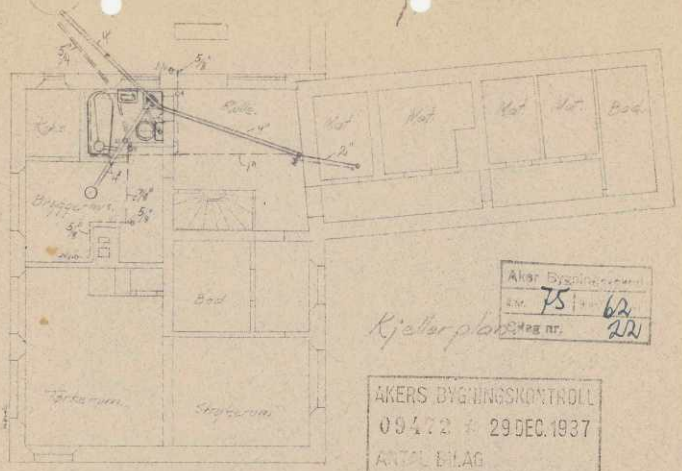
Forøvrig efter bygningslov av 22. februar 1924.

Bygningskontrollen må varsles til besiktigelse av arbeidet.

Bygningschefen i Aker den 6. januar 1938.

for bygningssjefen

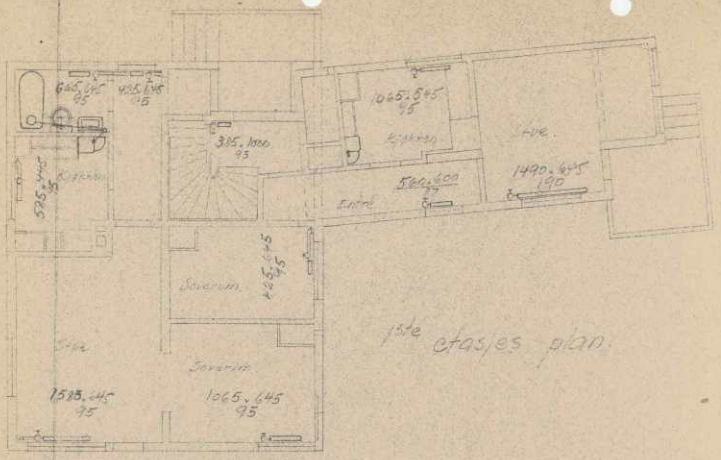
A. Li.



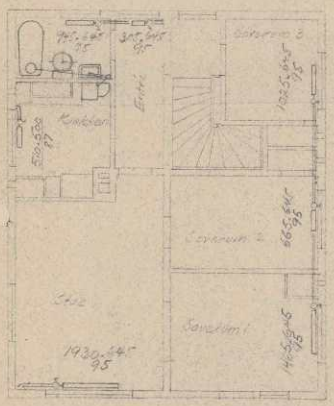
Kjellerplan.

Aker Byggesak
Gnr. 75 Bnr. 62
Tegn nr. 221

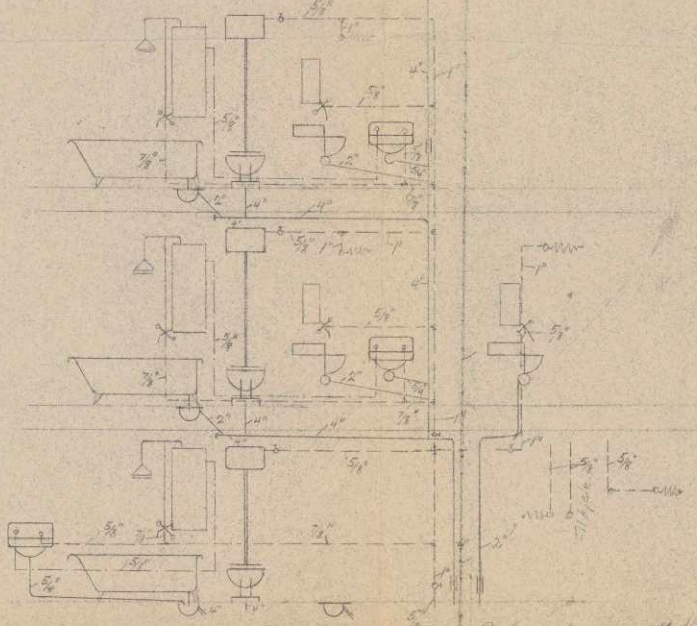
AKERS BYGNINGSKONTROLL
09472 29 DEC. 1937
ANTAL BILAG



1ste etasjes plan.



2den etasjes plan.



Plantegninger M. 1:100.

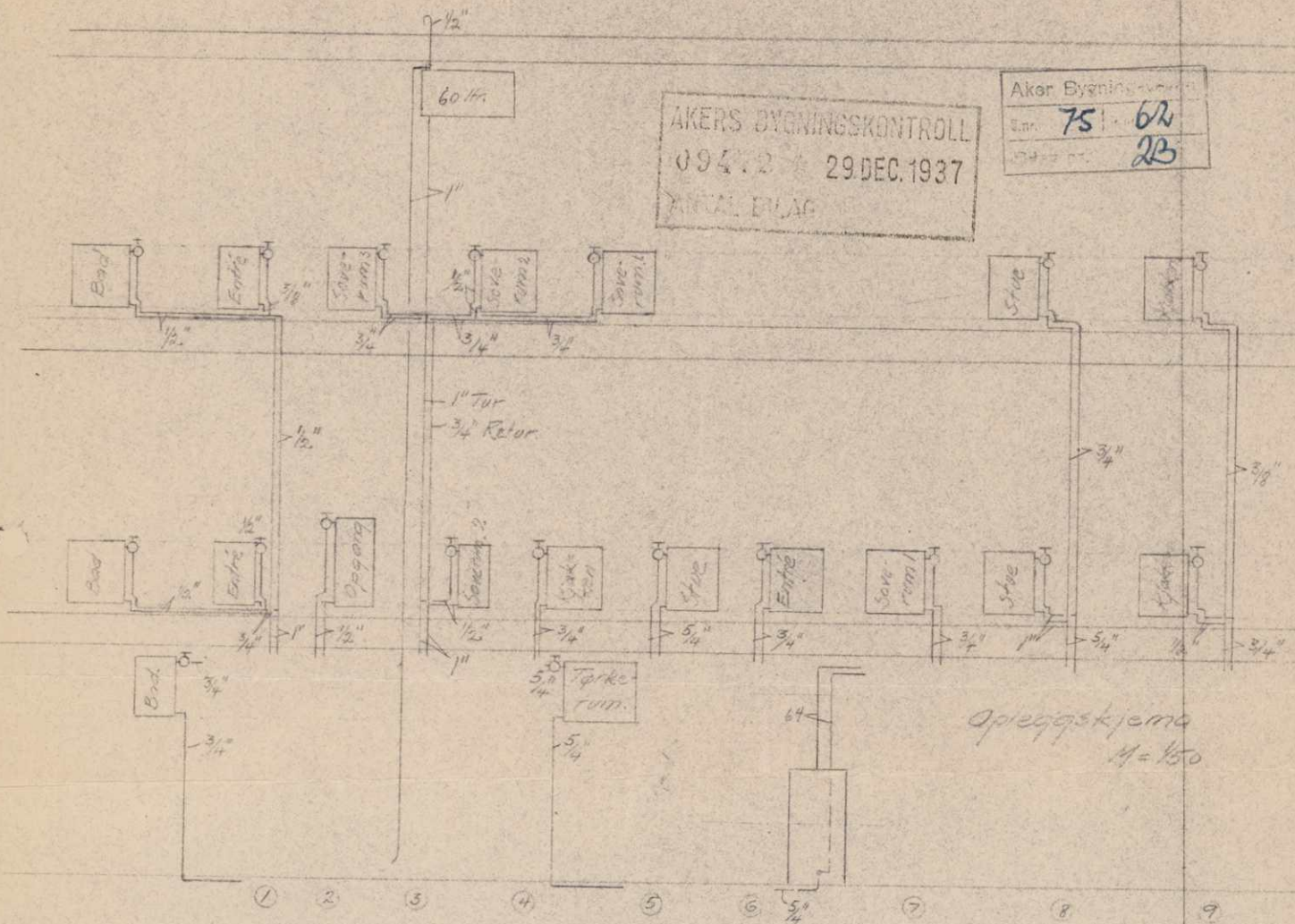
Radiatorer rettet 4/9 36

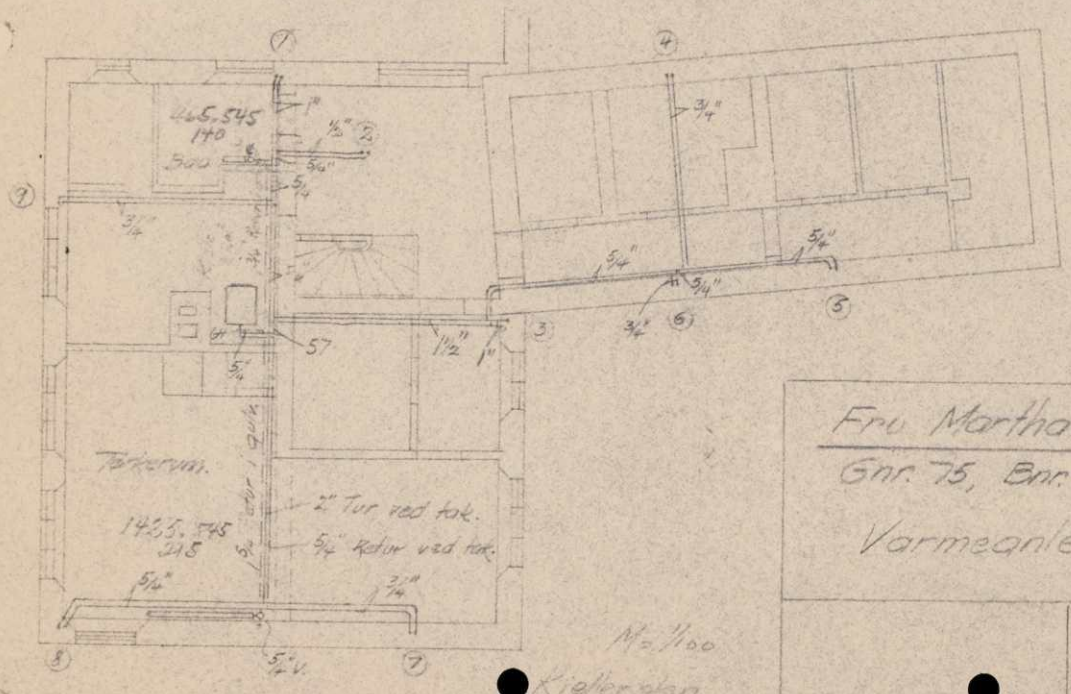
Fru Martha Lund.
Gnr. 75, Bnr. 62, Grefsen.
Sanitæranlegg.

Opleggsskyema. M. 1:50

M. 1:100 og 1:50
Okt 1936

306-4.





AKERS BYGNINGSKONTROLL
094.2
29. DEC. 1937
KOPI AV PLAN

Aker Bygningsvesen
Gnr. 75 | Bnr. 62
23

Fru Martha Lund.
Gnr. 75, Bnr. 62, Grefsen.
Varmeanlegg.

M = 1/100 og 1/50
Oslo 17/6-36

306 B.

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	75/62 Lyngåsveien 7	Journalnr. 88/4455
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg - Enebolig	Innlevert 23.9.88
Byggherre	John Erik Engen, Lyngåsveien 7, 0491 Oslo 4	
Anmelder	Jan Preben Frydenlund, Linstowsgate 4, 0166 Oslo 1	

EG/YF

Oslo, den 11. november 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1,2,3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 9.11.88 på kartet.

Tilbygg:
Etasjeskille skal utføres i konstruksjon B 30.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Bestemmelsene i byggeforskriftenes kp. 53:3 må følges.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap.31:4.

Garasje:
Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47:55.

Det må anordnes snuplass på egen grunn.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Fortsettes

A P P R O B A S J O N

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Tore Berntzen
Overarkitekt

Ellen Gulbrandsen
Arkitektassistent

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Lyngåsveien 7				JOUR.NR.	88/4455
ARB.'S ART	Tilbygg - Enebolig				GNR./BNR.	75/62
BYGGHERRE	John Erik Engen				BYGN.ENH.NR	80181256
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		11.11.88				

Det er registrert ny adresse: Lyngåsveien 7 A.

Saken er approbert, men det er ikke gitt byggetillatelse. Ved telefonhenvendelse til byggherren, har en fått opplyst at det kun er bygget terasse istedet for tilbygget som er godkjent. En har bedt byggherren å sende inn reviderte tegninger for godkjenning.

I påvente av reviderte tegninger legges saken i "fase 2".

28. juni 1994

Gullik Strand

Ved besiktigelse på stedet ble det konstatert at det som tilbygg kun er bygget terrasse. Den er forsøkt markert på eksisterende fasadetegninger. Byggetillatelse for opprinnelig byggemelding er i h.h.t. p.b.l. § 96 høyst sannsynlig bortfalt. Terrassen vil ha fått approbasjon, men det forutsetter korrigerte tegninger.
Forholdet anses likevel ikke så alvorlig at denne gamle saken må forfølges.
Saken skal til EAB for avregistrering. 21/3-95 ØVL

Att.: 21/3-95

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X	X	X			20/3-95

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			21/3-95	ØVL
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			21/3-95	ØVL
SAKEN FORFØLGES I FASE 2	28.6.94			

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	075/0062 Lyngåsveien 7	Journalnr.	88/4455-Ø
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg - Enebolig	innlevert	23.09.88
Byggherre	John Erik Engen,Lyngåsveien 7,0491 OSLO 4		
Anmelder	Jan Preben Frydenlund,Linstowsgate 4,0166 OSLO 1		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 1038

For bygningssjefen.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet.~~
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles.~~
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden.~~

Oslo veivesen, den 21/10 - 88

P. Bjertnes

06 OKT. 1988
EKSPEDISJONEN

Skj. B-13. Andvord.

NOTA nr. 006070

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, 0561 OSLO 5
TLF.: 68 30 40

B-49.

EG/YF

Matr.nr. 75/62 Lyngåsveien 7	Journalnr. 88/4455
	Dato 11/11-88
Arb.art. Tilbygg - Enebolig	

Kundens navn og adresse

John Erik Engen
Lyngåsveien 7
0491 Oslo 4

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Rådhuset
0037 Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
3.070,-	2.200,-	5.270,-
Kto. 1.603.611	Kto. 1.607.650	

KONTROLLERT	
EG	JM

Gi inn navnet på personen som har lånt den fysiske mappen

SR02-MAP (D01) Arkivmappe PLAN- OG BYGN.ETATEN Avd. VBB

F3 - Fritekstsøk Mappe F4 - Fritekstsøk Arkivnøkkel

Mappe 880104455 Nøkkel 531 BYGGESAKSBEHANDLING
Tittel075/0062 LYNGÅSVEIEN 7, TILBYGG - ENEBOLIG

Ant dok 8
Åpnet ,, Siste dok27,06,97 Fjernet 07,06,95 FjernarkivC
U.off Paragraf
Kryssref 0 /
-"- 0 /

Utlånt til Dato ,, Presedens ,,
OBS Dato ,, Rettet 07,06,95 Arkivert 06,06,95

Oppg.	Planlagt tid	Registrert tid	Omr/Akt.	Frikode	Bydel
	0.00	0.00		X	

22154429
22713055
Anne vg Jo Engen
~~Fare og Hans Erik Indrum~~
22159665

Byggekloss D01-01: SM05-POR

Kan dette være i forbindelse med anmodning om ferdigattest.?

Svein

Vi finner ikke ut hvor denne hører til. Kan du undersøke inne hos dine?

Liv 14/7

Revidert tegning til sak. 88/4455

Abbas.

Sirk. til :
Kjell : Sett.
Øyvind : 13/8 ?
Tore : 13/8 ?
Bjørn : 13/8 ?
Noen som kjenner saken?
Hvis ikke, retur Liv.
Svein.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Gustav Egne

3520 JEVNAKER

Dato: 15 JUL 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9803020-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Abbas K. Hajiri | Arkivkode:

Byggeplass:	LYNGÅSVEIEN 7A	Eiendom:	75/62
Tiltakshaver:	Gustav Egne	Adresse:	3520 JEVNAKER
Søker:	Gustav Engen	Adresse:	3520 JEVNAKER
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

VEDRØRENDE TILLEGGSSØKNAD

Plan- og bygningsetaten viser til innsendte tegninger datert 20.06.97. Disse tegningene er ikke i samsvar med opprinnelige plantegninger. Tilleggssøknaden kan ikke behandles før det er mottatt :

- Korrigerte plantegninger.

Saken vil ligge i bero til vi hører fra Dem igjen.

For ordens skyld opplyser vi at tilleggssøknaden har fått eget saksnummer 9803020.

Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Abbas K. Hajiri

Abbas K. Hajiri
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	075/0062 Lyngåsveien 7	Journalnr.	88/4455-Ø
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg - Enebolig	Innlevert	23.09.88
Byggherre	John Erik Engen,Lyngåsveien 7,0491 OSLO 4		
Anmelder	Jan Preben Frydenlund,Linstowsgate 4,0166 OSLO 1		

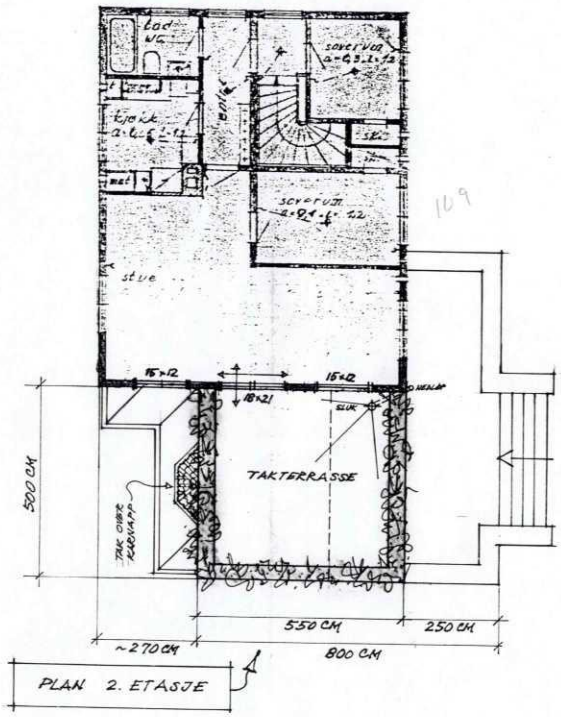
~~1~~	✓	16		31		46		61		76		91						
~~2~~	✓	17		32		47		62		77		92						
~~3~~	✓	18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Jnr. 88/4455
Sendes oppmålingsvesenet 10/11-88

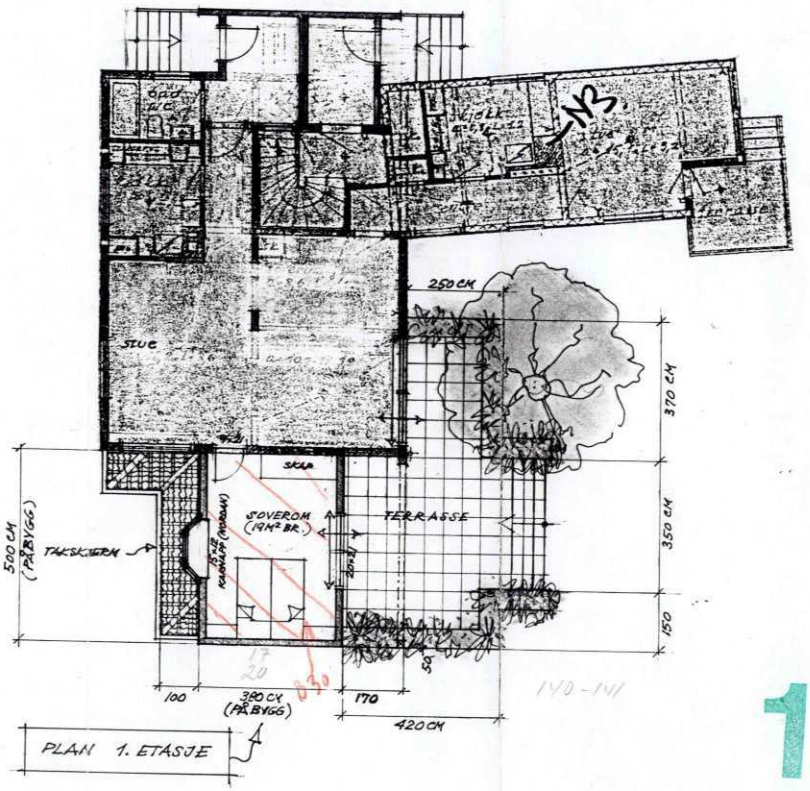
Kart sendt oppmålingsvesenet 14/11-88

App.: 11/11 - 88 Igang: / - Bruk: / -

Meldes ikke GAB Adm



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

1

GNR. 75 — BNR. 62
LYNGÅSVEIEN 7A, 0491 · OSLO · 4

TILBYGG OG PÅBYGG
FOR JOHN ERIK ENGEN

PLAN 1. ETASJE
PLAN 2. ETASJE

M = 1:100

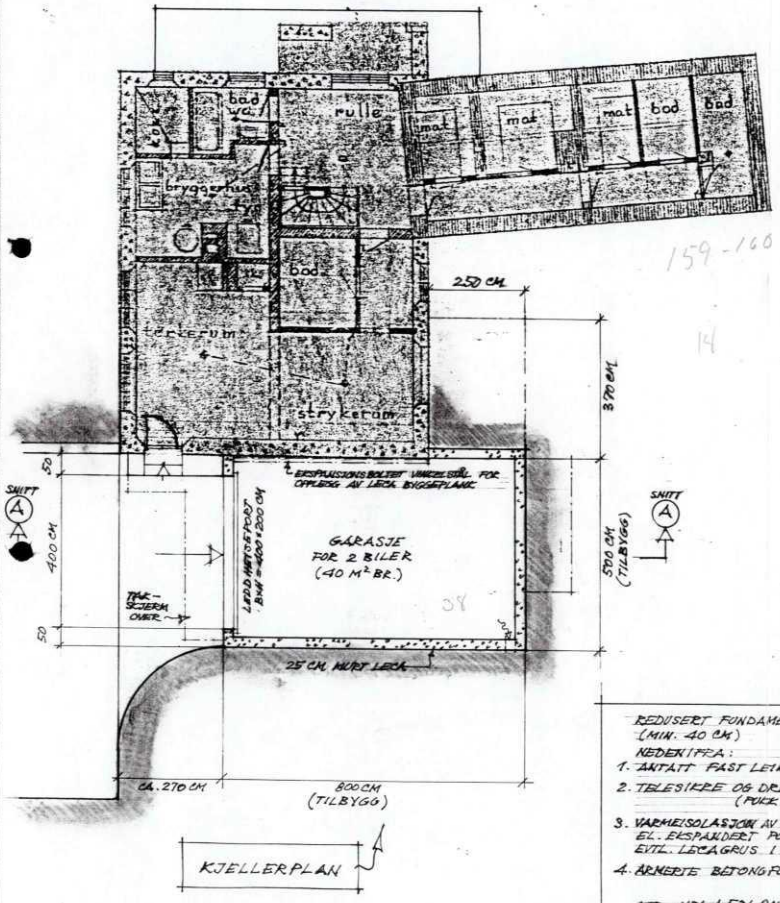
22·SEPT·1988

JAN FRYDENLUND
ARKITEKT
LINSTOWSGT. 4 OSLO 1
TEL. 11 41 97

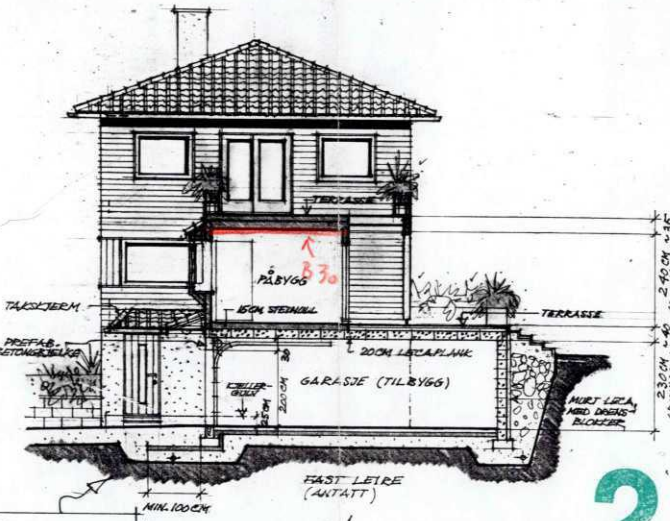
TAKTERRASSE:
TREBJELKER 73×173 MM C.40CM, MED MINERALULLISOLASJON OG 10CM EKSPANDERT POLYSTYREN, MED MEMBRANTEKKING OG TREMMEGULV IHHT. NBI A525.305 – 1988: ISOLERT TERRASSE MED TREBJELKER.

TERRASSE OVER GARASJE:
20 CM LECA BYGGEPLANK MED DIREKTE PÅSTØP AV MINST 6 CM BETONG C:25 MED ARMERINGSNETT K 131. – MEMBRANTEKKING. IHHT. SPESIFIKASJON FRA FJELDHAMMER BRUG. HERPÅ FROSTSIKRE HELLER I GODT GRADERT SAND MED LITE FILLER – ELLER PÅ KLOSSER. JFR. NBI: A 525.304 – 1987: TERRASSE MED LETT TRAFIKK.

ANMERKNING:
KONSTRUKSJON OG VEKTEN AV BLOMSTERKASSEARRANGEMENTENE PÅ BEGGE TERRASSER VURDERES FOR TERRASSENES BÆREEVNE.
BETONG BJELKE OVER GARASJEPORT KAN VÆRE PREFABRIKERT.
BJELKE OG STOLPER FOR BÆRING AV TAKTERRASSEN SYDSIDE MÅ DIMENSJONERES.
EVENTUELL INKLEDNING AV BÆREBJELKE I GARASJE UKDER PÅBYGGETS SYDVEGG VURDERES.



KJELLERPLAN



SNITT A-A

REDUSERT FUNDAMENTDYBDE:
(MIN. 40 CM)
KRENKINGER:
1. ANTATT FAST LEIRE
2. TELESIKRE OG DRENERENDE MASSER (PUKK EL. GROV GRUS)
3. VARMEISOLASJON AV YTTERSTE MINERALULLMATTER EL. EKSPANDERT POLYSTYREN (30 KG/M³), EVTL. LECAGRUS I SEKKER.
4. ARMERTE BETONGFUNDAMENTER OG GULV I GARASJE.

JFR. NBI: A 521.811 – 1987: TELESIKRING AV OPPVARMEDE BYGNINGER OG KONSTRUKSJONER.

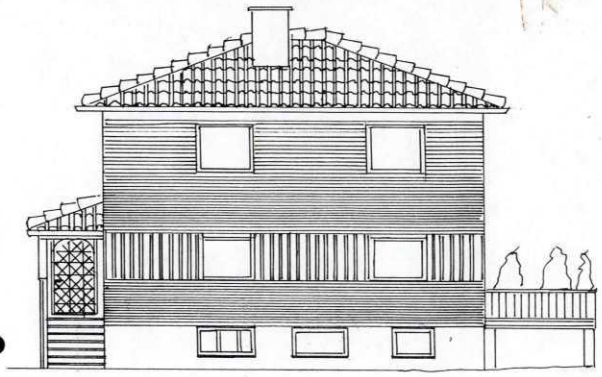
2

GNR. 75 – BNR. 62
LYNGÅSVEIEN 7A, 0491 OSLO 4
TILBYGG OG PÅBYGG FOR JOHN ERIK ENGEN
KJELLERPLAN OG SNITT
M. = 1:100
22. SEPT. 1988

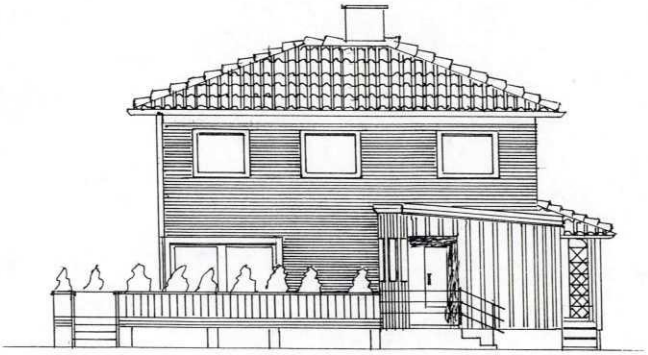
JAN FRYDENLUND
ARKITEKT
LINSTOWSGT. 4 OSLO 1
TLF. 11 41 97

Gnr. 88/4455

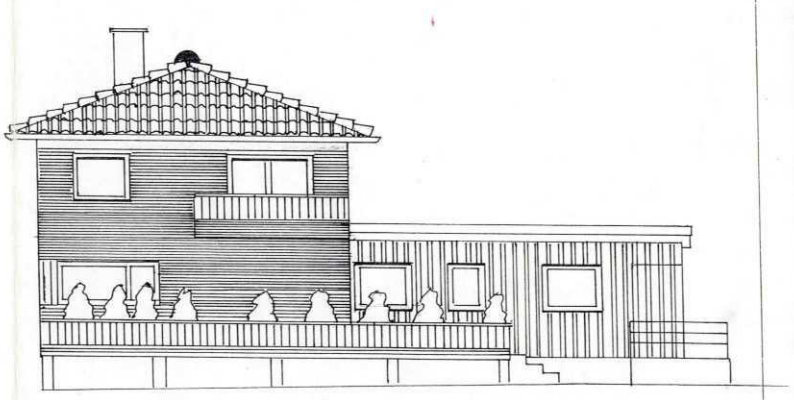
OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. MOTTATT
97/ 27. JUN 97
AVD. SAKSB. MERKEL
VBB
9803020-1



NORD



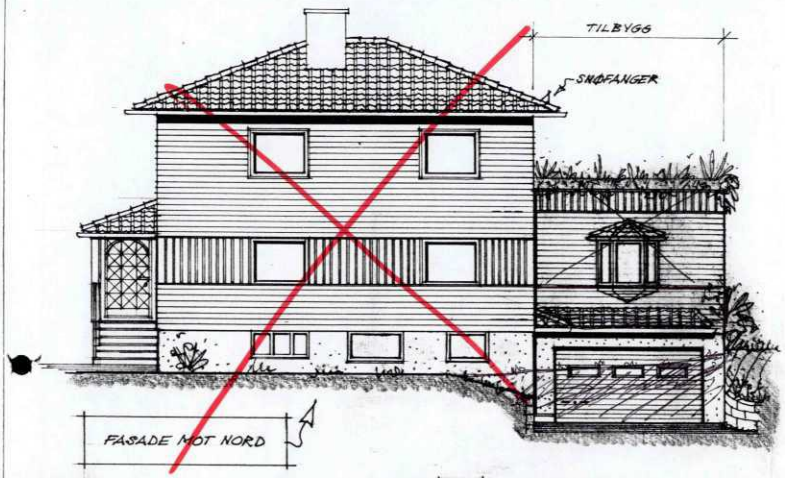
SYD



VEST

GNR. 75 BNR. 62
LYNGASVEIEN 7A 0491 OSLO 4
TERRASSE TILBYGG

M. 1:100 20.6.1997	TEGNET AV GUSTAV ENGEN 3520 JEVNAKER



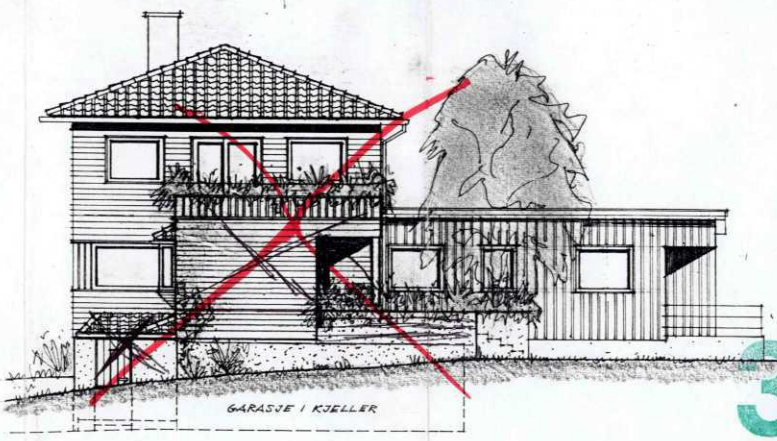
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

3

GNR. 75 — BNR. 62
LYNGÅSVEIEN 7A, 0491 · OSLO · 4

TILBYGG OG PÅBYGG
FOR JOHN ERIK ENGEN

FASADER

M = 1:100

22 · SEPT · 1988

JAN FRYDENLUND
ARKITEKT
LINSTOWSGT. 4 OSLO 1
TEL. 11 41 97

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Gustav Engen

Haug
3520 JEVNAKER

Dato: 07 FEB. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199704283-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LYNGÅSVEIEN 7A	Eiendom:	75/62
Tiltakshaver:	Enger, John Erik	Adresse:	Lyngåsveien 7A, 0491 OSLO
Søker:	Enger, John Erik	Adresse:	Lyngåsveien 7A, 0491 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 31.10.2001.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

John Erik Engen

Lyngåsveien 7 A
0491 OSLO

07 FEB. 2002
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199704283-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LYNGÅSVEIEN 7A	Eiendom:	75/62
Tiltakshaver:	Enger, John Erik	Adresse:	Lyngåsveien 7A, 0491 OSLO
Søker:	Enger, John Erik	Adresse:	Lyngåsveien 7A, 0491 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 31.10.2001.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	075/0062 Lyngåsveien 7A	Journalnr.	97/062862 SB
Arbeidets og bygningens art	GARASJE	Innlevert	23,10,97
Byggherre	Engen, John Erik, Lyngåsveien 7A, 0491 OSLO		
Anmelder	Enger, John Erik, Lyngåsveien 7A, 0491 OSLO		

1		16		31		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3	V	18		33		48		63		78		93						
4	V	19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		11		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

3a/12

Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 3/4-98

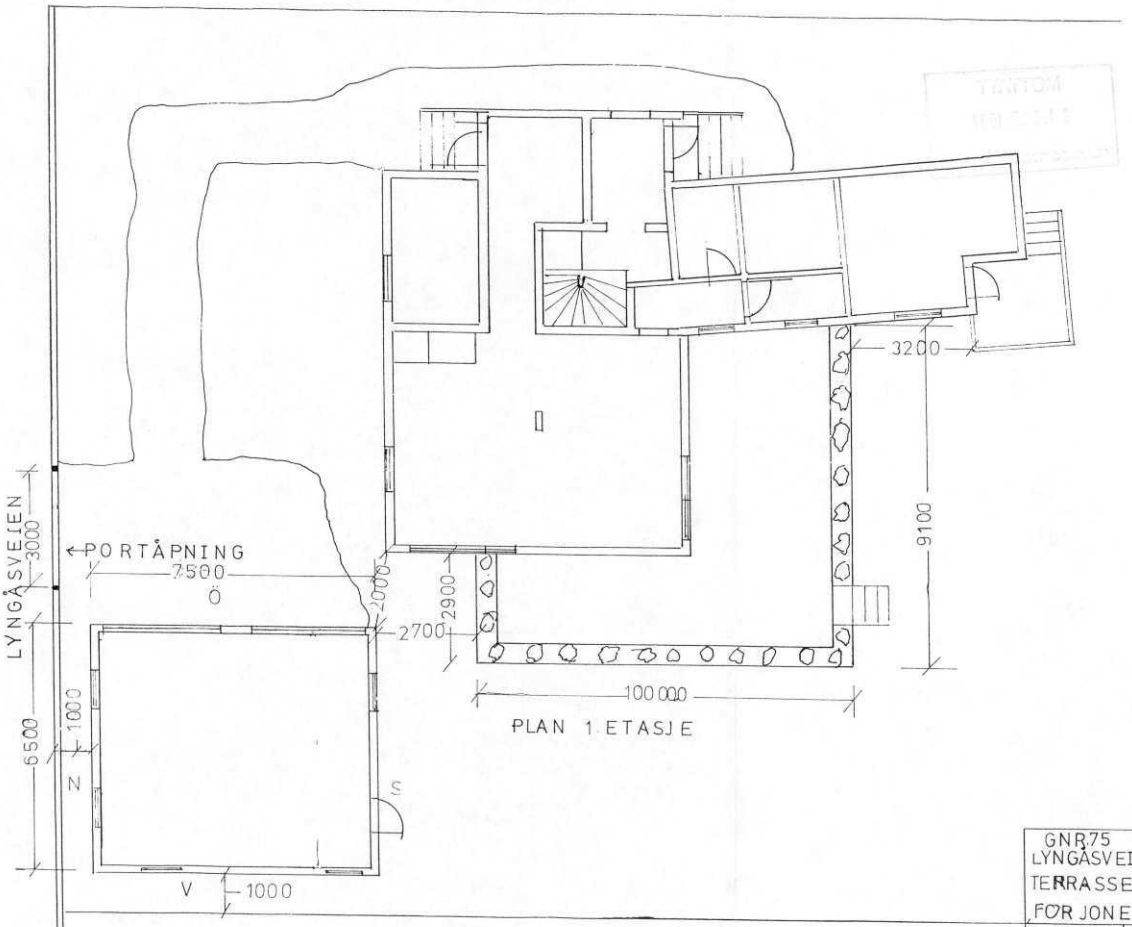
App. 3/3 -98 Igangs. 05/10-98 Tatt i bruk 31/10-2001

Dig. byggelinje

Godkj. 3/3 -98 Igangs. 05/10 -98 Tatt i bn 31-10-2001

IGANGSETTINGSTILLATELSE
GITT 5/10-1998

for hele arbeidet. RKS.



3

GNR.75 BNR.62
LYNGÅSVEIEN 7A 0491 OSLO. 4
TERRASSE TILBYGG
FOR JON ERIK ENGEN

M. 1:100 20.6.1997	TEGNET AV GUSTAV ENGEN 3520 JEVNAKER



GNR 75 BNR 62
LYNGÅSVEIEN 7A 049? OSLO 4
GARASJE BYGG
FOR JOHN ERIK ENGEN

M 1:100
206 9?

TEGNET AV
GUSTAV ENGEN
3520 JEVNAKER

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

MOTTATT
05. JAN. 1989
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Arbeidssted	75/62 Lyngåsveien 7	Journalnr. 88/4455
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg - Enebolig	Innlevert 23.9.88
Byggherre	John Erik Engen, Lyngåsveien 7, 0491 Oslo 4	
Anmelder	Jan Preben Frydenlund, Linstowsgate 4, 0166 Oslo 1	

EG/YF

Oslo, den 11. november 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1,2,3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 9.11.88 på kartet.

Tilbygg:
Etasjeskille skal utføres i konstruksjon B 30.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Bestemmelsene i byggeforskriftenes kp. 53:3 må følges.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap.31:4

Garasjen:
Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47:55.

Det må anordnes snuplass på egen grunn.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Fortsettes

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Tore Berntzen
Overarkitekt

Ellen Gulbrandsen
Arkitektassistent

VEDLEGG TIL APPROBASJON

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av vilkårene for byggetillatelse. De bør derfor ordne punktene så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon. Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, Trondheimsveien 5, 0560 Oslo 5, og ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtektene for Oslo.

3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.

4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.

5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.

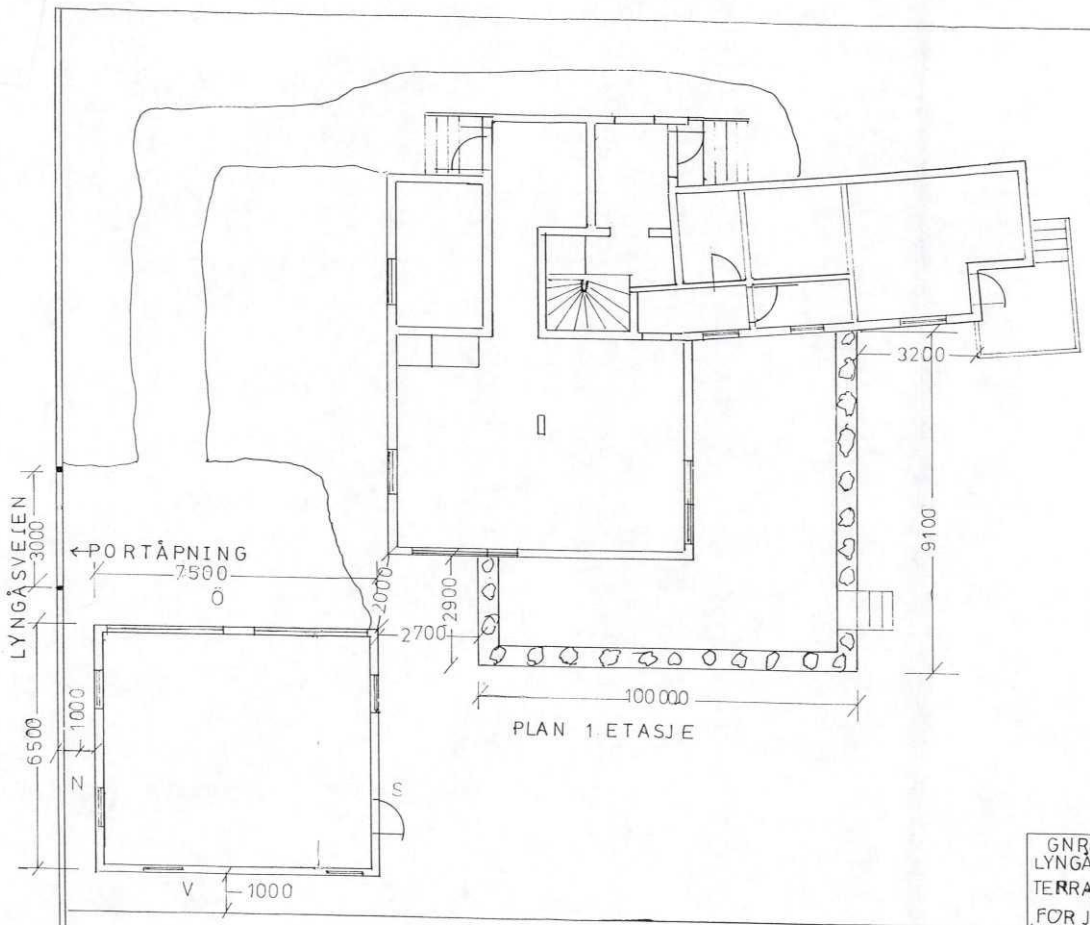
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.

7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.

8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo Lysverker om nødvendig krafttildeling må derfor innhentes.

9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.

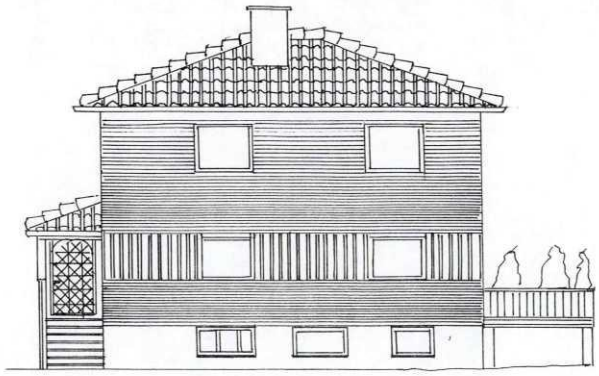
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.



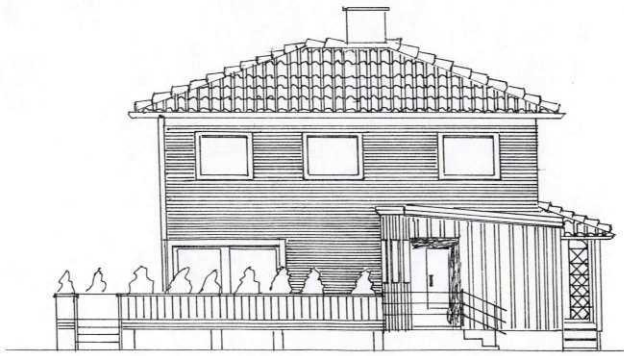
GNR.75 BNR.62
LYNGÅSVEIEN 7A 0491 OSLO. 4
TERRASSE TILBYGG
FOR JON ERIK ENGEN

M 1:100
20.6.1997

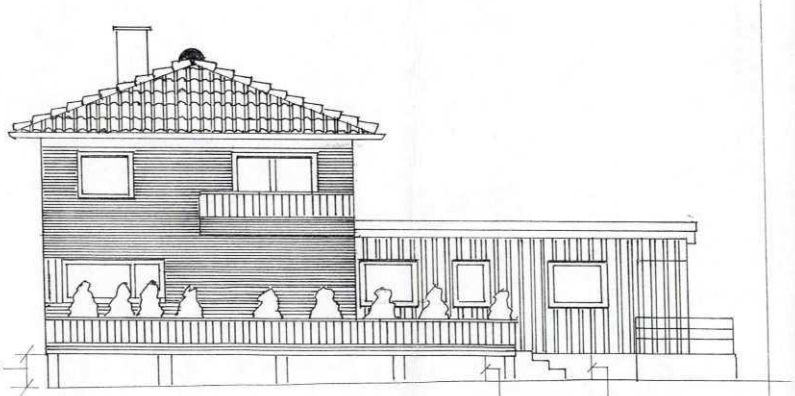
TEGNET AV
GUSTAV
ENGEN
3520 JEVNAKER



NORD



9100 SYD



900

650 750

VEST 10000,0

GNR. 75 BNR. 62
LYNGÅSVEIEN 7A 0491 OSLO 4
TERRASSE TILBYGG

M. 1:100 20.6.1997	TEGNET AV GUSTAV ENGEN 3520 JEVNAKER

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 62 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Lyngåsveien 7 A
Gatenr:	14461
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0491 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:01.10.2026 kl. 09.40

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/796900-1/200 19.07.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

Påtegning til hjemmel:

2025/1419366-1/200
19.11.2025 21:00

PENGEHEFTELSER

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

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

2022/830746-1/200 28.07.2022 14:48	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 6 500 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1915/900792-1/105 08.01.1915	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
1929/912155-1/105 15.03.1929	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 407
1936/9828-1/105 02.09.1936	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
1936/10771-1/105 25.09.1936	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning

	Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn Bestemmelse om gjerde
1956/2587-1/105 28.02.1956	BESTEMMELSE OM VEG
1988/48580-1/105 21.07.1988	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
1998/31153-1/105 04.06.1998	ERKLÆRING/AVTALE Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. 29 i anledningen bygningens avstand til regulert senterlinje Lyngåsveien. Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Samferdselseseteten i Oslo.

GRUNNDATA

1898/900462-1/105 16.09.1898	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 49
1924/900652-1/105 18.07.1924	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 407
1925/911699-1/105 31.07.1925	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Gnr. 75 bnr. 403 og 404.
1988/83046-1/105 30.11.1988	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1365

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1921/919952-1/105 26.08.1921	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 75 BNR: 42 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 75 BNR: 42 FNR: 0 SNR: 2
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

VERDI KR. 100,-

28 FEB 1956 2587

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen Lyngåsveien 1 gnr. 75 brnr. 62 i Oslo vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 23.11.1951 for overtagelse av Lyngåsveien fra Kjelsåsveien til Nordhagaveien

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må av grunneierne settes istand og fornyes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må det gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses ~~for min. regning~~ som stedsevarende heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 13. februar 1956

eier.

Finn K. Gundersen (sign.)
hjemmelsinnehaver.

O.V. Sk. 50. 1000. 3-52. J. & N.

DAGBOKFØRT

21.JULI 88 048580

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

Vedrørende gnr.75 bnr.62 Lyngåsveien 7.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 17.6.88 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. 1.a. på følgende vilkår:

   Lyngåsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/~~20 m~~ og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

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

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

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/~~20 m~~ med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

_____, den _____ 19_____

_____

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

Oslo, den 20/7 1988

_____

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

30.NOV.88 083046

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

MÅLEBREV

M.jnr.474-1988

M.prot. 171

Side 119

Reg.nr.:

Gnr.75 bnr.1365

År 1988 den 28. september ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr.75 bnr.62.

Forretningen ble rekvirert av arkitekt Jan P. Frydenlund.

Bestyrer ved forretningen var ing. Elin Gudmundsen.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 594,5 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: Y=4031 X=4840 H=182
Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 8. november 1988.

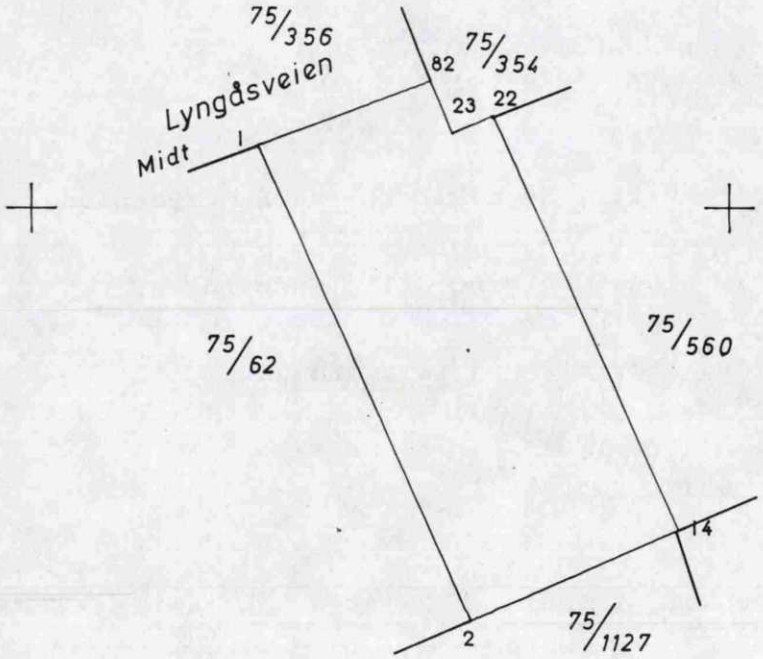
Einar Granum

Knut Kirkebøen
Knut Kirkebøen

Elin Gudmundsen
Elin Gudmundsen

Avskriftens riktighet bekreftes

K A R T
over
gnr. 75 bnr. 1365.
Areal - 594,5 m2
M-1:500.



X 4800
Y 4000

NR	Y	X	GRENSE RADIUS	MERKING
1	4016.224	4854.584		
82	4028.614	4859.290	13.25	
23	4030.125	4856.439	3.14	
22	4033.056	4856.771	3.22	
14	4046.220	4826.630	32.89	
2	4031.303	4820.058	16.30	
1	4016.224	4854.584	37.68	

TINGLYST
04 JUN. 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 31153

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Eiendom.....: 075/0062 Lyngåsveien 7A
Journalnr....: 97/062862
Arbeidets art: GARASJE

Byggherre....: Engen, John Erik, Lyngåsveien 7A, 0491 OSLO

Den 16.04.98 har direktøren for Samferdselsetaten i Oslo i henhold til veilovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand til

regulert senterlinje Lyngåsveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Samferdselsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Samferdselsetaten i Oslo.

Oslo, den 2/6-98

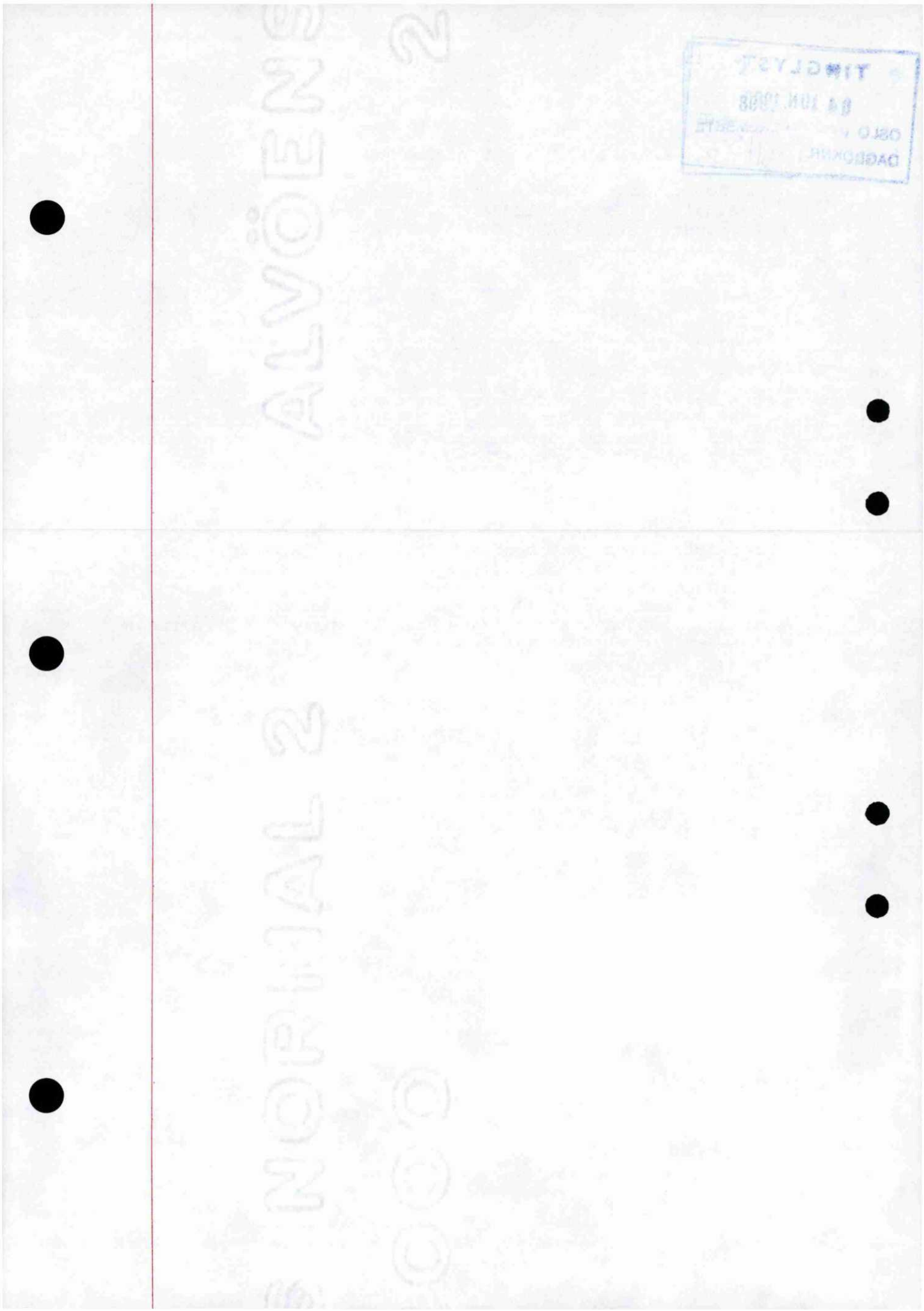
Eiers underskrift

JOHN ERIK ENGEN

0610 36 [redacted]

Søkt opprinnelig dato

Doknr: 31153 Tinglyst: 04.06.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


ALVÖEN 2
ORIGINAL 2

Oslo

Utskriftsdato: 01.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 01.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/62 DelNr. 1

Eiendomsadresse: Lyngåsveien 7A
0491 OSLO

Fakturamottaker: Engen Randi Synnøve
Lyngåsveien 7a
0491 OSLO

Eiernavn: Engen Randi Synnøve

Kommunale avgifter	NOK 30 705,64
Eiendomsskatt	NOK 7 444,00
Totalt	NOK 38 149,64

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**9 488,89**	**0,00**	26040000023100024	12003377	23.04.2026	26.05.2026
2026	2026	3	**9 522,96**	**0,00**	26060001023100027	12120841	25.06.2026	25.08.2026
2026	2026	4	**9 766,96**	**0,00**	26090000023100023	12237834	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**28 778,81**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	7 444,00
Feie- og tilsynsgebyr	711,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	18 505,92
Renter	516,00
Totale avgifter	**38 149,64**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Lyngåsveien 7A

Nabolaget Øvre Grefsen - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km	
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km	
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1.2 km	
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	15 min 1.2 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.7 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyngåsveien Linje 11N, 12N, 25	1 min 0.1 km	
Grefsenplatået Linje 11, 12	3 min 0.3 km	
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km	
Storo Linje 4, 5	19 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.4 km	

BARNEHAGER

Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 ... 39 barn	8 min 0.6 km	
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.7 km	
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	1 min
Spar Kjelsås	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

Storo Storsenter	23 min
Vitusapotek Kjelsås	17 min
Storo Vinmonopol	23 min

SPORT

Sverre enevolds plass balløkke	6 min
Grefsen terrassehus - Ballbinge	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	17 min
EVO Frysja	22 min

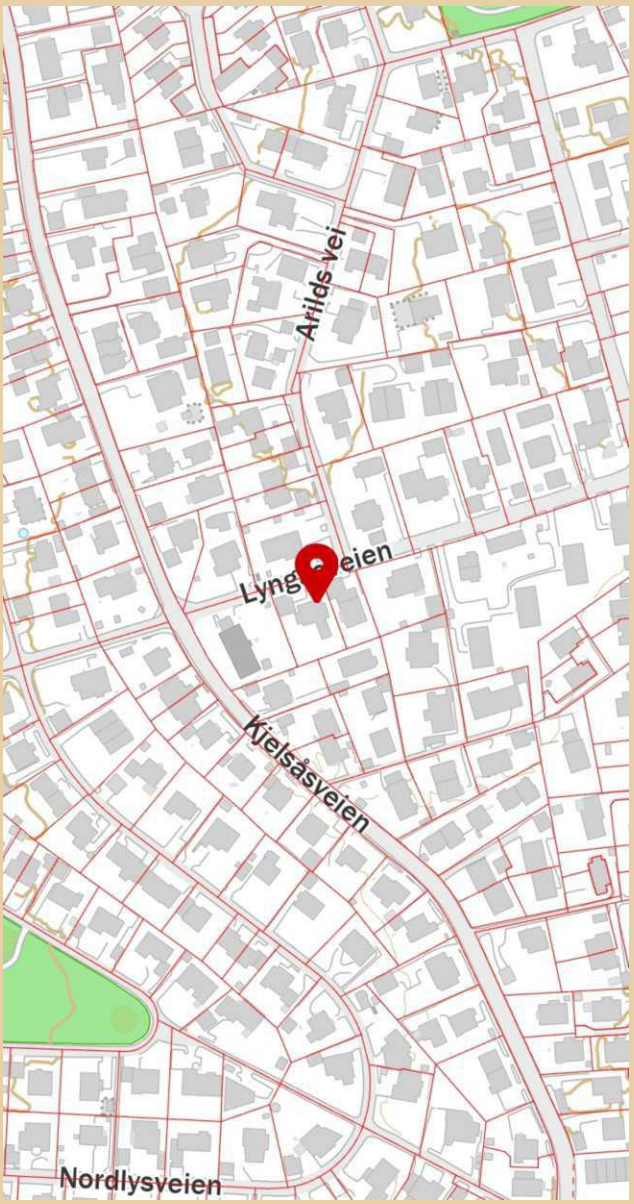
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lyngåsveien 7 A, 0491 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 62, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260225

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@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.
