PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

RABBEVEIEN 11B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forside energiattest

Reguleringskart m/bestemmelser

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak

Arealbekreftelse

Seksjoneringsoversikt

Arkivkort, ferdigattester og tegninger

Tillatelse oljetank

Bunnledningskart/situasjonskart

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Horisontaldelt tomannsbolig:
Rabbeveien 11 B, 0580 OSLO
OSLO kommune
gnr. 123, bnr. 70, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25214 **Referansenummer:** NZ5923

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig over 2. etasjer med egen inngang fra bakkeplan og innredet loftsetasje.
Boligen er vesentlig oppgradert innvendig med helsparklede og malte vegger, 1-stavs parkett og flislagte våtrom.

Elektrisk oppvarming.
Naturlig ventilasjon.
Varmt forbruksvann fra egen bereder plassert på loft.

2. etasje:
Kjøkkeninnredning fra 2005 med laminat benkeplate og planlimt kum skiftet i 2018.
Innredning med høyglans fronter og integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Aquastop/lekkasjevarsler er montert.

Baderommet i etasjen ble utvidet og totalrenovert i 2018.
Det er innredet med dobbel servant, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med regnfallsdusj.
Elektrisk gulvvarme, downlights og mekanisk avtrekk er installert.

Loft:
Loftsetasjen ble innredet i 2005 og inneholder baderom, soverom, loftstue og innredet rom.
Baderommet har servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er påvist svak fall og alder på tettesjikt, men ingen symptomer på lekkasje.

Innvendige trapper:
Tretrapper mellom etasjene. Trappen mellom 1. og 2. etasje mangler håndløper, mens trappen til loft er nyere og oppfyller dagens krav.

Elektrisk anlegg:
Hovedsikringsskap på loft, underskap i trapperom.
Delvis oppgradert i 2018–2025 med dokumenterte arbeider.
Samsvarserklæringer foreligger. Det anbefales likevel el-kontroll av hele anlegget.

Garasje og uteområde:
Seksjonen disponerer én plass i frittliggende dobbelgarasje med strøm og lagring.
Opparbeidet uteområde med belegningsstein, markterrasse og eldre forstøtningsmur i tre.

Det henvises for øvrig til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Horisontaldelt tomannsbolig:

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

Loft:
I følge de siste godkjente plantegningene er det gjort små endringer med rominndelingen.
Loftstuen er delt av til to rom. Det avdelte rommet er innredet og har lav takhøyde. Det innredede rommet er ikke godkjent for varig opphold.

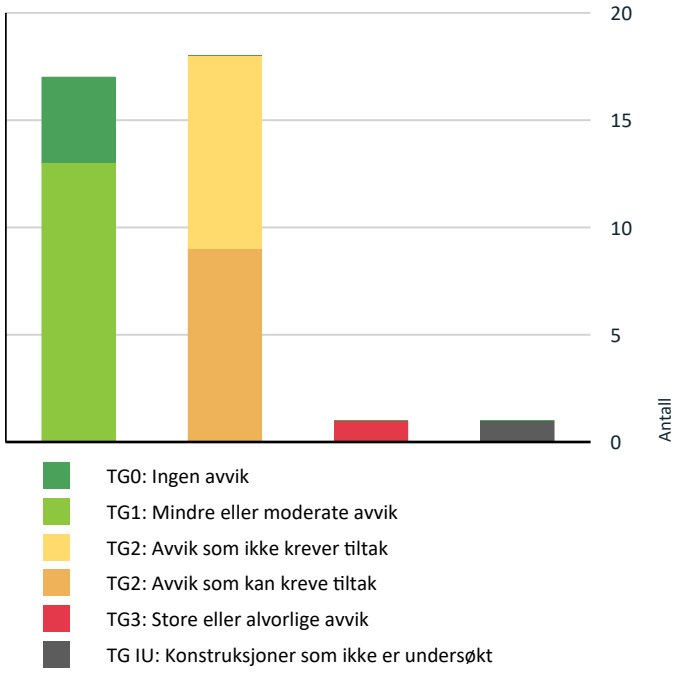
2.etasje:
Inngangen til soverommet som ligger vis-à-vis badet er flyttet fra gang til stue. Det kan se ut som inngangspartiet er etablert i et tidligere kott/skap. Dette arealet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og er dermed ikke godkjent for varig opphold.
Opprinnelig var kjøkkenet separat og mindre. Det er senere åpnet mot stue og utvidet med deler av entréen, rom byggemeldt som tøi, et rom betegnet som anretning/grovkjøkken og muligens et innebygget kott/skap.
Rommet byggemeldt som anretning og tilstøtende arealer er ikke bruksendret til hoveddel og er ikke godkjent for varig opphold.
Terrassen er utvidet utover opprinnelig husvegg. Det foreligger ingen dokumentasjon eller ferdigattest på dette tiltaket.
Takoverbygget over inngangspartiet er endret fra rett tak (som vist på tegninger) til skrått tak, uten dokumentert godkjenning.
Opprinnelig vindus- og dørutforming mot terrasse er endret. Et stort vindu og dør er erstattet med en stor skyvedør i glass.
Inngangen til rommet som i dag brukes som TV-stue er flyttet, og tidligere dør til grovkjøkken er tettet.
Området under trapp er åpnet opp som garderobeløsning. Dette arealet var tidligere et lukket kott og er ikke bruksendret til hoveddel. Arealet er dermed ikke godkjent for varig opphold.
Nåværende eiere har utvidet badet og inkludert deler av entré og soverom.
Ovennevnte endringer er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltakene er søkt eller godkjent, og flere arealer som i dag brukes som hoveddel (P-ROM) er fortsatt registrert som tilleggsdel (S-ROM). I henhold til NS 3600 punkt 9 og forskrift til avhendingslova § 2-21, skal slike forhold fremgå i rapporten når faktisk bruk ikke er i samsvar med offentlig godkjenning.

1.etasje:
Stemmer med de originale tegningene.

Det er gjort flere endringer i den andre seksjonen som ikke er omtalt i denne rapporetn.

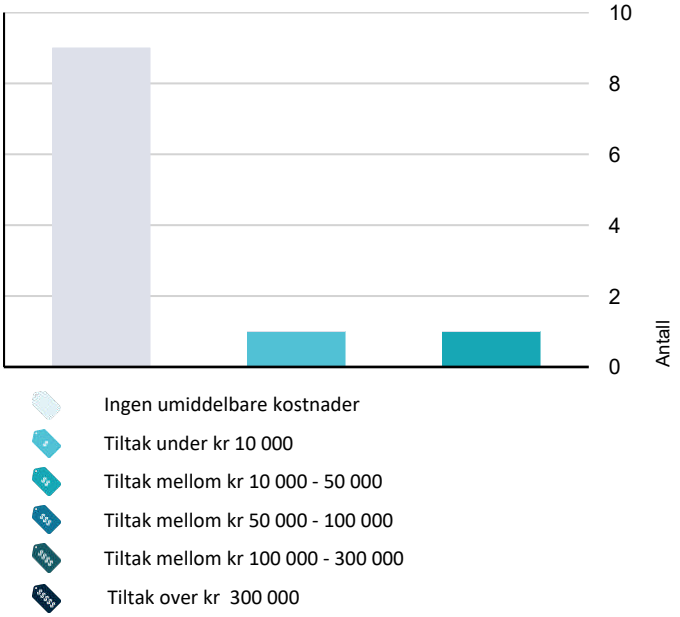
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Horisontaldelt tomannsbolig:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

Tilstandsrapport

HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG:



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er oppgitt til 1956 i matrikkelen, men tidligere dokumentasjon (EDR og tilstandsrapport 2018) angir byggeår til ca. 1948. Det antas at 1956 refererer til ferdigstillelse eller tidspunkt bygningen ble tatt i bruk. Opprinnelig byggeår vurderes derfor å være ca. 1948.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Innredning av loft	Loftet ble innredet og det ble etablert bad og soverom. Det ble samtidig oppført trappeløp og oppløft over trapperom.
2018	Oppgradering av våtrom	Eksisterende bad i 2. etasje ble utvidet og totalrehabilitert. Arbeid utført av Rørspesialisten, Protan Entreprenør m.fl.
2018	Innvendig modernisering	Kjøkken ble oppgradert med nye rør, benkeplate, vannstopper og armatur. I hele boligen ble det lagt ny parkett, vegger helsparklet og malt, nytt listverk og overflateoppussing av trapper.
2023	Ytre tak	Det ble utført takfornying, montering av nye beslag, utbedring av undertak og gradrenne. Nye mønebånd ble montert i to omganger. Arbeid utført av Opus Entreprenør og Solid Eiendom.
2021	Garasje og ytterdør	Ny ytterdør og overflatebehandling av yttervegger og garasje. Oppgradering av uteområdet med ny asfalt og dreneringsrenne.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket har saltakform og er tekket med takstein. Opprinnelig tekking er av eldre dato. Det er gjennomført vedlikehold og delvis utbedringer i 2020 og 2023, herunder montering av nye takbeslag, mønebånd, samt utbedring av undertak i vestre og østre takflate. Takarbeider er utført av fagfirma (Opus Entreprenør og Solid Eiendom).

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

Det er registrert alder på deler av taktekkingen som overstiger halvparten av forventet teknisk levetid. Taket fremstår i hovedsak funksjonelt, men det er tidligere registrert og utbedret lekkasjepunkt og svakheter i undertak. Dette gir grunnlag for tilstandsgrad 2, iht. NS 3600 kap. 7.5.1, på grunn av vedlikeholdsbehov og alder på deler av tekkingen.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert nye takbeslag i forbindelse med takarbeider utført i 2020. Arbeidet omfattet blant annet montering av nye beslag i gradrenne og mønebånd, samt utskiftning av undertak ved skadet område. Tiltakene er dokumentert gjennom fagfirma (Opus Entreprenør). Nedløp er av eldre type og materialet vurderes å være metall, trolig sink eller stål.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Beslag rundt vinduer er eldre og har deformeringer enkelte steder.
Selv om beslagene på tak er delvis fornyet, fremstår øvrige beslag og nedløp som av eldre dato. Det er ikke observert lekkasjer eller funksjonssvikt, men alder og slitasjegrad tilsier redusert restlevetid. Dette gir grunnlag for TG2 iht. NS 3600 punkt

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av enkelte beslag på boligen kan ikke utelukkes.¨'



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene i 2. etasje og loft er oppført i tradisjonelt trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Grunnmur og vegger i 1. etasje er i pusset og malt betong/lettbetong. Det er utført vedlikehold på fasade med skraping og maling av yttervegger mot syd og øst i 2021. Kledningen fremstår generelt som jevnt vedlikeholdt, men med varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Videre oppfølging og vedlikehold av utvendig kledning anbefales, herunder malerarbeid og kontroll av overganger mot beslag og grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er et saltak av tre med kombinert kaldt loft og delvis kompakte partier. Det ble utført tiltak i 2020 og 2023 knyttet til undertak og mønebånd, samt utbedring av feil i gradrenne.

Loftsetasjen er innredet, og det er etablert flere takvinduer. Kompakt takkonstruksjon og skråhimlinger begrenser inspeksjonsmuligheter.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er begrenset tilgang til kontroll av takkonstruksjonen i kompakte og utforede områder. Det ble tidligere registrert svikt i undertak, og det er kjent at deler av takkonstruksjonen har høy alder. Selv om det ikke er observert aktive lekkasjer per befaring, gir redusert inspeksjonsmulighet og tidligere tiltak grunnlag for TG2 iht. NS 3600 punkt 7.4.2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig tilsyn av loft og konstruksjoner der dette er tilgjengelig. Ved fremtidig vedlikehold bør det sikres dokumentasjon på eventuell isolasjon, lufting og fuktforhold i kompakte takflater.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer og terrassedør med trerammer og isolerglass i varierende alder. Vinduer i 2. etasje er i hovedsak produsert i 1996. På loft er det både vinduer i gavlvegger fra 1983 og Velux-takvinduer fra 2005. Det er montert solskjerming på enkelte vinduer. Enkelte vinduer er utstyrt med åpningsfunksjon for vask.
Vindu imot sør har markise.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitt markiseduk på vinder.
Oppsprekking i karmene på takvinduene.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes å måtte skifte ut enkelte vinder på sikt.
Vinduene oppfyller tiltenkt funksjon.



TG 2 Dører

Boligen har nyere ytterdør med glassfelt, installert i 2021. Fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse via skyvbart dørblad i glass med treramme.

Balkongdøren er av eldre dato, antatt fra 1996, i likhet med øvrige vinduer i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at balkongdøren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 10 m².
Impregnert terrassegulv.

Rekkverk i malte trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyden er målt til 92cm. Dette er noe under dagens krav.

Lysarmatur, stikkontakt, brannstige og markise er montert.

———

I hagen er det satt opp en markterrasse i impregnerte trekonstruksjoner med sittebenker.

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

Det er påvist råteskader i toppbord på rekkverket.

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

Råteskadet materialer må skiftes ut.



Andre utvendige forhold

Eiendommen har asfaltert gårdsplass foran garasje og belegningsstein mellom bolig og garasje. I 2021 ble det lagt ny asfalt og avløpsrenne foran garasjen. Det ble samtidig utført overflatebehandling av yttervegger og garasjevegg. Det er felles adkomstområde og hageareal i terrassert terreng mot øst, der seksjon 2 har disposisjonsrett til egen hagedel.

–

Seksjonen disponerer én plass i frittliggende dobbelgarasje oppført ca. 1990, med innlagt strøm og elektrisk leddport. Garasjen er oppført i samme stil som boligen, og det er lagringsplass på loft. Yttervegger ble malt i 2021 som del av utvendig vedlikehold. Garasjen er fundamentert på plate på mark, og har støpt gulv.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i trapperom (1.etasje) og begge baderom.
Ellers 1-stavs parkett i boligen.

Gulvvarme (kabler) i trapperom (1.etasje) og begge våtrom.

Vegger:
Flissatte vegger på begge bad.
Brystningspanel i trapperom 2.etasje.
Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:
Malte himlingsplater i stuen/kjøkkenet.
Glatte, malte himlingsflater ellers i boligen.

Downlights (led) på det ene baderommet.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne er av trebjelkelag fra opprinnelig byggeår. Det er utført innvendig oppgradering i 2018 med nye gulvoverflater. Under befaring ble det foretatt nivellering i stue med målt høydeforskjell på over 50 mm. Det er tidligere opplyst om skjevheter i hovedetasjen, og at det ble utbedret skjevhet i loftsetasjen i 2018.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med underliggende kjelleretasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger. Det er ikke opplyst om etablerte radonforebyggende tiltak som radonsperre eller trykkreduserende tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til Folkehelseinstituttets retningslinjer. Dersom målingene overstiger anbefalte grenseverdier, bør tiltak som radonsperre eller ventilasjon vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har murt pipe og åpen gruepeis plassert i stuen. Det er ikke utført funksjonstest av ildsted ved befaring, men eier opplyser at peisen fungerer normalt. Branninspeksjon ble gjennomført i 2023, hvor tidligere avvik hos nabo ble lukket. Det er ikke observert sprekker eller andre synlige skader i peis eller pipe.

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

Det er ikke montert ildfast plate foran ildstedet, noe som er påkrevd for å beskytte brennbart gulv mot glør og varme. Ildstedet står direkte imot parkett, som regnes som brennbart materiale. Dette er i strid med gjeldende krav til sikkerhet og brannsikring. TG2 settes iht. NS 3600 punkt 7.5.1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere godkjent ildfast plate foran ildstedet i henhold til brannforskriftene. Ildstedet bør for øvrig benyttes i henhold til regelverk og kontrolleres jevnlig av feiervesenet.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendige tretrapper mellom 1., 2. og loftsetasje. Trappen mellom 1. og 2. etasje har tette opptrinn, men mangler håndløper på vegg i hele eller deler av trappeløpet. Trappen mellom 2. etasje og loft er nyere, har håndløper og tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav til utforming og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappeløpet mellom 1. og 2. etasje mangler håndløper på veggside, noe som er et avvik fra dagens krav til sikkerhet i innvendige trapper. Det ble ikke registrert andre vesentlige avvik i utforming eller tilstand. TG2 settes iht. NS 3600 punkt 7.5.1 på grunnlag av manglende håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.
Skyvedør med glassfelt mellom trapperom og kjøkken.
Skyvedør mellom trapperom og stue.
Malt dør til det ene soverommet.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

2.etasje:
Garderobeskap uten fronter i trapperom.
Plassbygd garderobenisje med glatt, malt dør ved baderommet.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter på det ene soverommet.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet i loftsetasjen er etablert i 2005 i forbindelse med innredning av loftet.
Baderommet holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Tilstandsrapport

Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate.
Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er plassert dør i definert våt-sone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ingen behov for tiltak.
Det er ikke unormalt at dører blir plassert i baderommets definerte våtsoner da dette ofte kan være eneste praktiske plasseringen av dører og åpninger.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10mm.
Det er i tillegg en oppkant på ca. 20mm.
Dette er innenfor dagens krav, forutsatt at membran er ført opp bak terskelen.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe svakt fall på baderomsgulvet.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor.
Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantbolle plassert på flislagt hylleløsning.
Speil og lysarmatur montert på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dushjørne med termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom av våtrommet da rommet har en åpen vegg imot kottet.
Det er ingen symptomer på fuktighet i veggkonstruksjonen.

–

Tilstandsrapport

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



2.ETASJE > BAD

Generell

Baderommet i 2. etasje ble totalrenovert og utvidet i 2018. Arbeidet er opplyst å være utført av faglærte aktører, herunder Rørspesialisten, Protan Entreprenør og Kampen Installasjon.
Det foreligger dokumentasjon på membran og utførelse, som er tilgjengelig i boligmappa.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 18 mm.
Det er i tillegg en oppkant på ca. 10mm v/terskel.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk synlig tettesjikt.

Det er en del støp/mur over klemring i sluk.
Dette kan være uheldig om man ved senere tidspunkt er nødt til å løsne klemringen av en eller annen grunn.

Jordkabel er ikke festet til slukrist.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og dobbel heldekkende servant.

Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Badekar.
Dusjhjørne med glassvegger, sluk i sone og dusjutstyr. Regnfallsdusj er montert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg).
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for
baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2005 med oppgradert benkeplate og oppvaskkum fra 2018.
Kjøkkenet holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap (full høyde).
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brannskader.

Tilstandsrapport

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det påpekes små merker og svelleskader i bunn av dekkside på kjøkkenet.
Ellers ingen store avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer i kobber og rør i rør.
Det er ett fordelerskap plassert på loftet, samt ett i garderobeskap i 2.etg.

Det ble montert nye rørføringer i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderom i 2018.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er utenfor seksjonen og ikke vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon vurderes generelt til å ha tilstandsgrad 2, ettersom det ikke oppfyller dagens strenge krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i tråd med standarden for boliger oppført i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmtvannsbereder plassert i kott på lofte.
Berederen er merket med produksjonsår 2005.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.
Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre installasjoner

Det er installert luft til luft varmepumpe i begge etasjer.
1 motorenhet plassert på østsiden av huset.

Varmepumpen henter varme (eller kulde) i luften utenfra, varmer eller kjøler luft til ønsket temperatur som til slutt blåses ut gjennom innedelen. Effekten ved en varmepumpe avtar imidlertid med synkende temperaturer, så selv om varmepumpen er effektiv helt ned til – 25 grader, så vil ikke gevinsten være like stor på de kaldeste dagene. Til gjengjeld vil en varmepumpe normalt sett være 2–3 ganger så effektivt som en panelovn, og uansett spare deg mye i oppvarmingskostnader.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget består av kombinasjon av eldre og nyere installasjoner. Hovedsikringsskapet er plassert på loftet og inneholder hovedsikring, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Underskap er plassert i trapperom og inneholder automatsikringer med tilhørende kursfortegnelse. Anlegget er utvidet og oppgradert i flere omganger, og det foreligger samsvarserklæringer for arbeid utført av registrerte installatører i perioden 2018–2025. Kursfortegnelser er tilgjengelige og merking fremstår som ryddig og oversiktlig ved befaring.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er ikke totalt rehabilitert, men det er utført dokumenterte arbeider og utvidelser i 2018-2025.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

   Arbeider er utført av Kampen Installasjon AS, Gulbrandsen & Olimb AS og Proff Elektriker AS. Samsvarserklæringer foreligger.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eier opplyser at det ikke er kjent at sikringer har løst ut ved normal bruk.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke observert tegn til varmgang, brannmerker eller termiske skader i noen deler av det synlige anlegget.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

**Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.**

**På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.**

**Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring.

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun
visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og eventuell drenering rundt bygningskroppen er ikke tilstandsvurdert, da dette ligger under terrengnivå i deler av 1. etasje og kjeller tilhørende annen seksjon. Det er ikke kjent dokumentasjon på nylig utførte tiltak. Seksjonseier har felles vedlikeholdsansvar for fuktsikring og drenering i samarbeid med medeier.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i murkonstruksjon, trolig betong/betongblokker fra byggeår. Store deler av grunnmur er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den

ligger bak terreng eller tilhører annen seksjon.

Forholdet er ikke tilstandsvurdert. Eventuelle observasjoner i boligens tilknyttede areal må følges opp i fellesskap av seksjonseierne.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er etablert lav forstøtningsmur av trestokker i tilknytning til hageareal. Muren fungerer som nivåavtrapping og er del av terrengtilpasningen. Det er montert plast knastematte bak mur for å hindre jordpress og fuktpåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Muren er av eldre dato og det er synlig slitasje og sprekkdannelser i tømmeret. Treverket har værslitasje og antydning til råte i enkelte partier. Konstruksjonen vurderes å ha begrenset gjenværende levetid. TG2 settes iht. NS 3600 punkt 7.3.1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Videre bruk forutsetter jevnlig tilsyn. Det bør påregnes utskiftning eller forsterkning innen rimelig tid, særlig dersom det oppstår bevegelse i terrenget eller økt jordpress.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende mot øst og terrassert.

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig.
Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

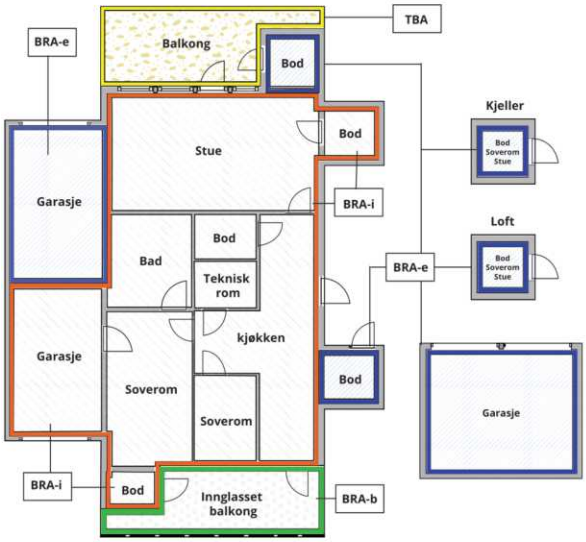
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Horisontaldelt tomannsbolig:

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	24			24		39	63
2.etasje	90			90	10		90
1.etasje	1	22		23	12		23
SUM	**115**	**22**			**22**	**39**	**176**
SUM BRA	**137**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Innredet rom, Bad, kott, Loftstue		
2.etasje	Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bad		
1.etasje	Entré	Garasje	

Kommentar

Loft:
Loftetasjen har kott, 2 kneloft, innredet rom, loftstue, et baderom og et soverom.
Etasjen har et gulvareal på ca. 62m². Grunnet skråtak er det kun 24m² som er måleverdig i etasjen.

2.etasje.
Trapperom, kjøkken, bad, tv-stue/soverom, stue og soverom.
Utgang fra stuen til sydvendt balkong på ca. 10m².

1.etasje:
Entré/trapperom
I hagen er det en markterrasse på ca. 12m².

Garasje:
Garasjeplass i felles dobbelgarasje målt til 22m². Det er i tillegg lagrinsplass over plassen.

_____

Himlingshøyder:
Loft: 2,06m til 0,86m. Etasjen har skråtak.
2.etasje: ca.2,4m.

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På bakgrunn av leilighetens utforming og skråtak er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Loft:
I følge de siste godkjente plantegningene er det gjort små endringer med rominndelingen.
Loftstuen er delt av til to rom. Det avdelte rommet er innredet og har lav takhøyde. Det innredede rommet er ikke godkjent for varig opphold.

2.etasje:
Inngangen til soverommet som ligger vis-à-vis badet er flyttet fra gang til stue. Det kan se ut som inngangspartiet er etablert i et tidligere kott/skap. Dette arealet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og er dermed ikke godkjent for varig opphold.
Opprinnelig var kjøkkenet separat og mindre. Det er senere åpnet mot stue og utvidet med deler av entréen, rom byggemeldt som tøi, et rom betegnet som anretning/grovkjøkken og muligens et innebygget kott/skap. Rommet byggemeldt som anretning og tilstøtende arealer er ikke bruksendret til hoveddel og er ikke godkjent for varig opphold.
Terrassen er utvidet utover opprinnelig husvegg. Det foreligger ingen dokumentasjon eller ferdigattest på dette tiltaket.
Takoverbygget over inngangspartiet er endret fra rett tak (som vist på tegninger) til skrått tak, uten dokumentert godkjenning.
Opprinnelig vindus- og dørutforming mot terrasse er endret. Et stort vindu og dør er erstattet med en stor skyvedør i glass.
Inngangen til rommet som i dag brukes som TV-stue er flyttet, og tidligere dør til grovkjøkken er tettet.
Området under trapp er åpnet opp som garderobeløsning. Dette arealet var tidligere et lukket kott og er ikke bruksendret til hoveddel. Arealet er dermed ikke godkjent for varig opphold.
Nåværende eiere har utvidet badet og inkludert deler av entré og soverom.
Ovennevnte endringer er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltakene er søkt eller godkjent, og flere arealer som i dag brukes som hoveddel (P-ROM) er fortsatt registrert som tilleggsdel (S-ROM). I henhold til NS 3600 punkt 9 og forskrift til avhendingslova § 2-21, skal slike forhold fremgå i rapporten når faktisk bruk ikke er i samsvar med offentlig godkjenning.

1.etasje:
Stemmer med de originale tegningene.

Det er gjort flere endringer i den andre seksjonen som ikke er omtalt i denne rapporetn.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifølge eier er det utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år (omfattende oppgraderinger 2018–2025).

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde (ref. lav takhøyde og skråtak i deler av loftsetasjen, som ikke er måleverdig).
Dette gjelder innredet rom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Horisontaldelt tomannsbolig:	115	22

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Tor Espen Thorvaldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	70		2	812 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Rabbeveien 11 B

Hjemmelshaver
Skeide Kristine Norvik, Thorvaldsen Tor Espen

Eierandel
50 / 100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rabbeveien 11B har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde på Risløkka i bydel Bjerke. Området er barnevennlig med nærhet til flere barnehager og skoler, blant annet Løren skole og Refstad skole som begge ligger innen gangavstand. Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med kort vei til Risløkka T-banestasjon (linje 5), som gir effektiv forbindelse til Oslo sentrum og øvrige bydeler. I tillegg finnes det flere bussforbindelser i nærområdet som supplerer kollektivtilbudet. Eiendommen ligger også i nærhet til rekreasjonsområder som Lillomarka, med gode turmuligheter både sommer og vinter, samt lokale parker og lekeplasser. Beliggenheten kombinerer nærhet til byens fasiliteter med grønne og rolige omgivelser, og er velegnet for både barnefamilier og andre som ønsker en sentral, men skjermet plassering.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det er biladkomst helt frem til egen tomtegrense, via Rabbeveien som er kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ansvaret for vedlikehold av stikkledning frem til tilknytningspunktet på hovedledning tilligger eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Arbeid på avløpsrør i forbindelse med tett sluk hos nabo. Inspeksjon viste støpejernsrør med rust og en utglidning i skjøt på betongrør. Det ble anbefalt rehabilitering/fornying av rør. Utglidning i skjøt på betongrør ble utbedret i samarbeid med den andre seksjonen i mai 2025. Det ble samtidig utført rørfornyelse med strømpeforing fra utvendig stakekum og inn under bolig (lengde ca 5.5m, avsluttet i overgang til støpejernsrør). Det foreligger inspeksjonsvideo og rapport på arbeider.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. For detaljer vises det til gjeldende reguleringsplaner hos Oslo kommune.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, hageareal og uteplasser i terrassert skrånende terreng mot øst. Seksjon 2 disponerer deler av fellesarealer samt egen hagedel, i henhold til vedtekter. Det er belegningsstein mellom hus og garasje samt på fellesareal mot Rabbeveien.

Tinglyste/andre forhold

Eventuelle servitutter, rettigheter eller heftelser fremgår av grunnboken og tinglyste dokumenter. Det er gitt tillatelse fra Bymiljøetaten i 2019 til å la tidligere oljetank bli liggende etter at den er sanert og fylt med rene masser. Påfyllings- og lufterør er fjernet, og vilkårene for tillatelsen er oppfylt.

Bebyggelsen

Området rundt Rabbeveien 11B består hovedsakelig av lav småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger oppført i ulike perioder. Bebyggelsen fremstår som etablert og rolig, med grønt preg og god avstand mellom bygningene.

Takstobjektet består av en selveierseksjon beliggende i 2. etasje og innredet loftsetasje i en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1948. Seksjonen har eget inngangsparti fra bakkeplan med trappeløp opp til boenheten. Seksjonen disponerer i tillegg egen garasjeplass i frittliggende dobbelgarasje med lagringsmulighet på loft. Boligen er vesentlig oppgradert i flere omganger, blant annet med renovering av bad og kjøkken, nye overflater, utbedringer på tak og utskiftninger i det elektriske anlegget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NZ5923

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Espen Thorvaldsen	Kristine Norvik Skeide

Gateadresse
Rabbeveien 11B

Poststed	Postnr
OSLO	0580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KNIF

Polise/avtalenr.: 748235.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250027

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i hovedetasje i 2018.
Arbeid utført av	Rørspesialisten, Protan Entreprenør, Kampen Installasjon og Perfect Service Kaczmarek (tidligere TKK Service LTD).

Filer

Kontrollskjema og bilder membran baderom.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dokumentasjon foreligger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbakeslag/tett sluk i kjeller hos nabo vår 2025. Inspeksjon viste utglidning i skjøt på betongrør utenfor bygningskropp. Dette ble utbedret i samarbeid med den andre seksjonen i mai 2025.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid på avløpsrør i forbindelse med tett sluk hos nabo (se punkt over). Inspeksjon viste støpejernsrør med rust og en utglidning i skjøt på betongrør. Det ble anbefalt rehabilitering/fornying av rør. Utglidning i skjøt på betongrør ble utbedret i samarbeid med den andre seksjonen i mai 2025. Det ble samtidig utført rørfornyelse med strømpeforing fra utvendig stakekum og inn under bolig (lengde ca 5.5m, avsluttet i overgang til støpejernsrør). Det foreligger inspeksjonsvideo og rapport på arbeider.
Arbeid utført av	Spylevakta AS, Spylexperten AS og Rørportalen AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2020: Utført «takfornying», samt montert nye takbeslag på bolig og garasje. Det ble registrert et lekkasjepunkt i forbindelse med vask av taket. Utbedret årsaken (feil i gradrenne) på vestside tak og byttet undertak i samme område. Monterte nytt mønebånd på takutstikk vestside. 2023: Utbedring av et lite lekkasjepunkt på undertak (østside). Det ble samtidig lagt mønebånd på de delene av takmønet som ikke fikk dette i 2020.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Liten sprekk i murpuss i øvre del av peis.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevhet i gulv hovedetasje. Skjevhet i loftetasje ble utbedret i forbindelse med innflytting i 2018.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250027

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	April 2018: Lagt skjult anlegg på bad i hovedetasje. Trukket om skjult anlegg og flyttet bryter og svakstrøm i gang. Lagt om tilførsel til soverom. Lagt om tilførsel til bad. Montert boks for stikk på soverom. Lagt varmekabel på bad. Lagt armeringsnett på bad. Montering av ny tilførsel fra sikringsskap loft til fordelingsskap i hovedetasje. Skjøting av 4 stk tilførsler i gulv loft. Juni 2018: Montert diverse lamper og trådløs dimmer. Sørget for at det er jordfeilbryter for stue, soverom, bad og kjøkken. Utskiftning av sikringer for deler av 2. etg. Montert koblingsboks på kjøkken. Oktober 2018: Montert stikkontakt i stue og i skap på bad. Desember 2018: Det var en jordfeil i stue/kjøkken pga en skrue. Det ble laget nye koblinger i takboks i stue og på kjøkken. Februar 2019: Lagt ny tilførsel fra sikringsskap loft til garasje. Montert jordfeilbryter type B og sikring for stikk. I følge elektriker kan det monteres elbillader på denne kursen dersom det byttes sikring til 16A jordfeilautomat, samt monteres overspenningsvern. September 2019: Sanering av oljetank. Bymiljøetaten har gitt tillatelse til at oljetanken blir liggende. Dokumentasjon er innsendt og saken avsluttet. Desember 2020: Montert spotskinner på soverom og i stue på loft. Januar 2021: Montert dimmere i loftetasje. Mars 2022: Flyttet stikkontakt på soverom. Desember 2023: Byttet termostat i gang nede. Januar 2024: Montering av spottskinne i stue med dimmer og nye kjøkkenarmaturer over kjøkkenbenk.
Arbeid utført av	Kampen Installasjon AS, Gulbrandsen & Olimb AS, Proff Elektriker AS og Norsk Gjenvinning AS

Filer

Tillatelse til å la nedgravd oljetank bli liggende .pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se punkt over knyttet til sanering av oljetank.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2020: Utført «takfornying», samt montert nye takbeslag på bolig og garasje. Utbedret samtidig en feil i gradrenne på vestside tak og byttet undertak i samme område. Monterte nytt mønebånd på takutstikk vestside. 2023: Utbedring av et lite lekkasjepunkt på undertak (østside). Det ble samtidig lagt mønebånd på de delene av takmønet som ikke fikk dette i 2020.
Arbeid utført av	Opus Entreprenør og Solid Eiendomsservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utvidet eksisterende bad i forbindelse med totalrenovering i 2018.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250027

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med tett sluk hos nabo ble det oppdaget en utglidning i skjøt på betongrør utenfor bygningskropp. Dette ble utbedret i samarbeid med den andre seksjonen i mai 2025. Det ble samtidig utført rørfornyelse med strømpeforing fra utvendig stakekum og inn under bolig (lengde ca 5.5m, avsluttet i overgang til støpejernsrør). Det foreligger inspeksjonsvideo og rapport fra arbeidet. Det blir opp til ny eier å eventuelt gjennomføre ytterligere rørfornying under bygningskropp i samarbeid med nabo.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Én stikkontakt i garasje, samt utelys på garasje, er tilkoblet naboen sitt sikringsskap. Strømkostnader har blitt dekket av nabo, men det foreligger ingen skriftlig avtale på dette.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250027

Tilleggskommentar

Tilgjengelig dokumentasjon er lastet opp i Boligmappa.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Espen Thorvaldsen	7cdc7d107dda0d6e455f7 2bbee1ab12465f1f16b	22.05.2025 18:16:40 UTC	Signer authenticated by One time code

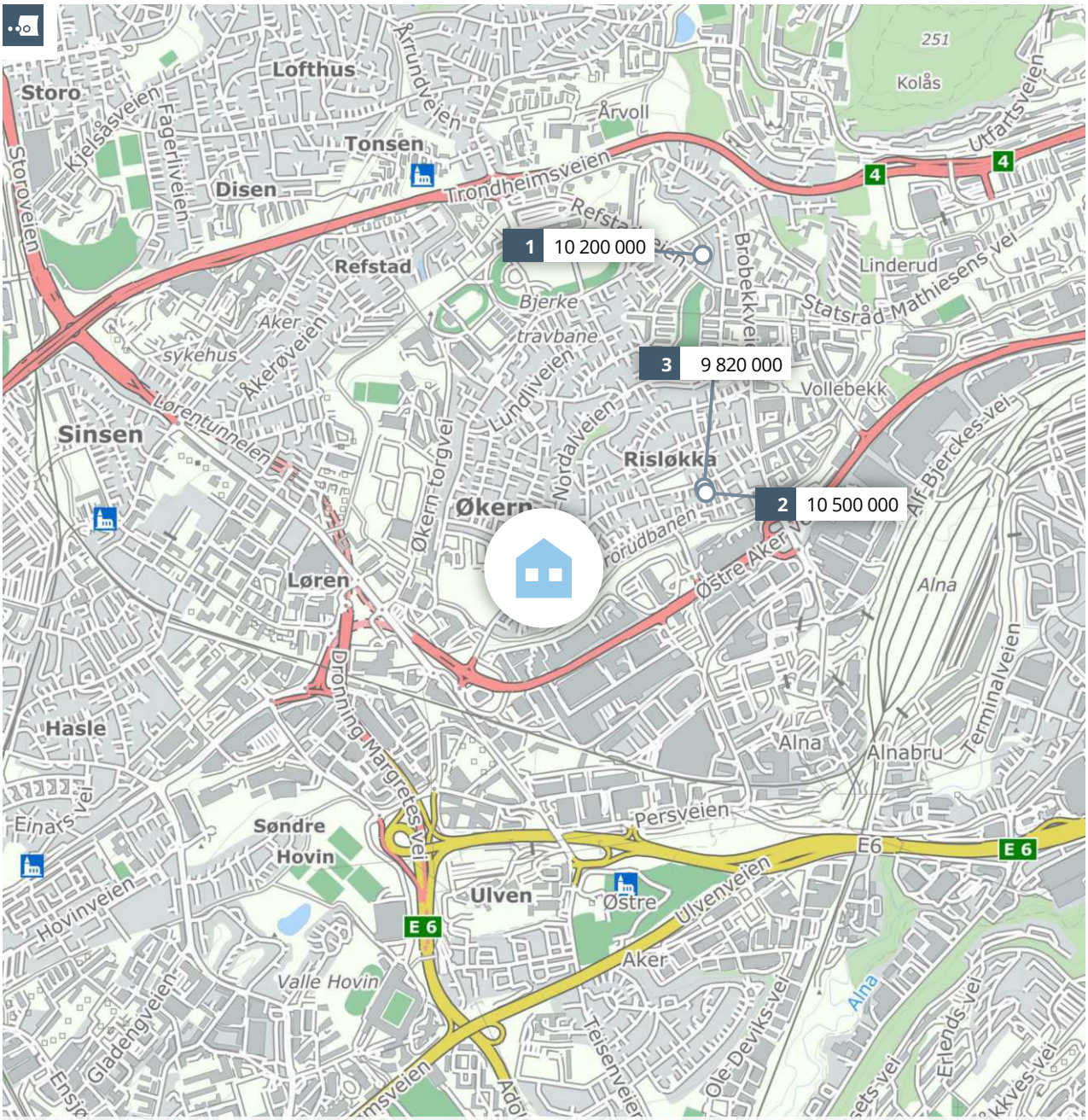
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Norvik Skeide	9686eabae998116e20680 70b4e5bb7c329fc7651	22.05.2025 18:17:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250027

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

RABBEVEIEN 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 22.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rabbeveien 11 B, 0580 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 123 BNR 70 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØKERN

Verdivurdert til

9 950 000

-	9 950 000	86 522
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	22 m²	- m²	22 m²	176 m²	39 m²

Tomt	812 m²
Byggeår	1948

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krokliveien 67 D 113 m² 1961	259 m²	3 sov		26.02.2025	9 200 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**90 265**
2	Midtveien 23 D 150 m² 1975	471 m²	4 sov		11.01.2025	9 700 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**70 000**
3	Midtveien 23 A 147 m² 1975	376 m²	3 sov		21.05.2025	8 500 000	**9 820 000**	0	9 820 000	**66 803**

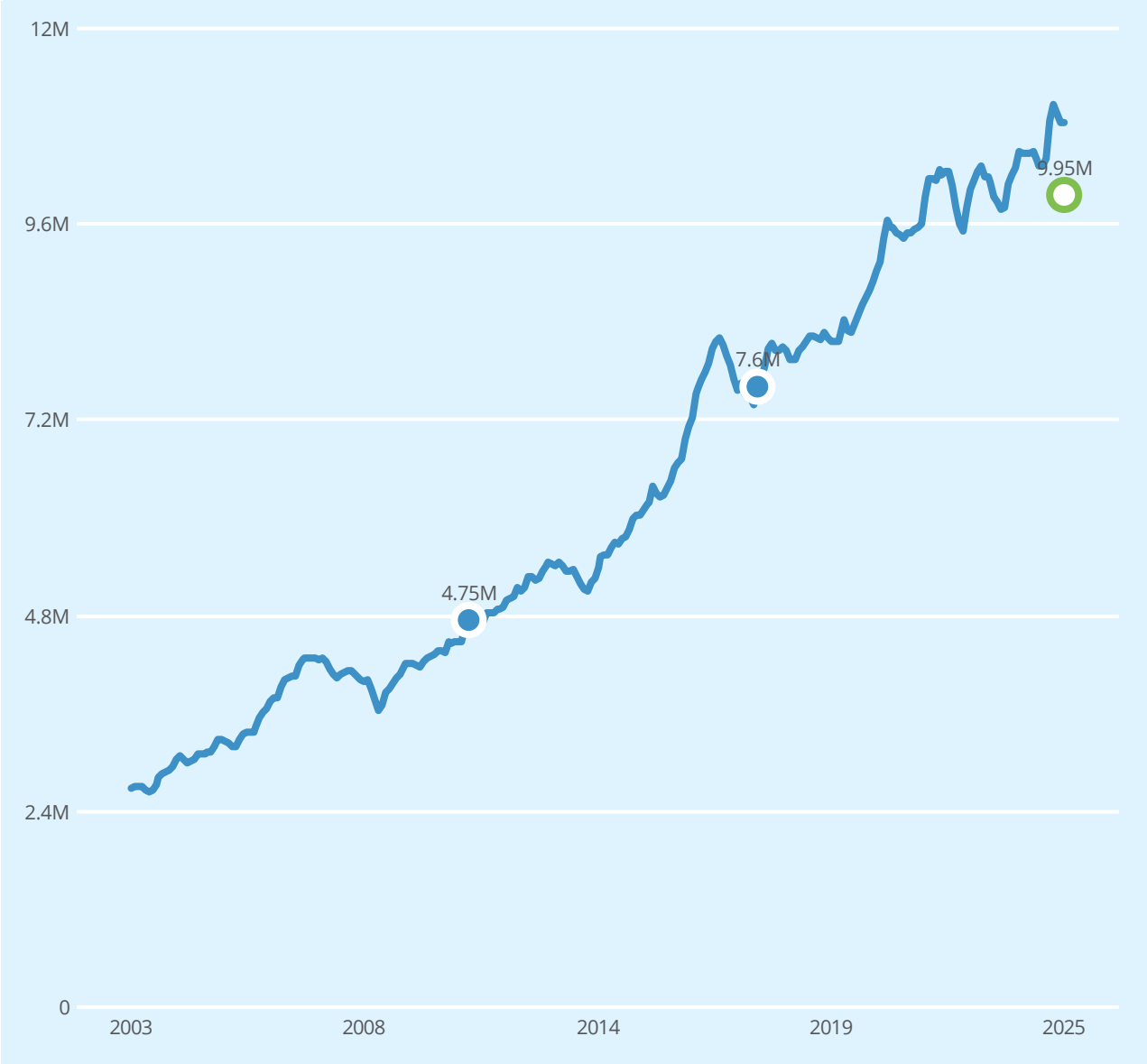
Meget tiltalende ½ part av tomannsbolig m/garasje - Idyllisk hage og terrasse - 2 bad - Peis - Meget barnevennlig!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.01.2018	17.01.2018	05.03.2018	7 300 000	7 600 000	0	7 600 000	
04.02.2011	09.02.2011	28.03.2011	3 990 000	4 750 000	0	4 750 000	
22.02.2007		22.02.2007	-	1 125 000	-	1 125 000	2
17.11.2005		17.11.2005	-	4 200 000	-	4 200 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i Bjerke bydel nå

4
tomannsboliger til salgs

15.0M
14.6M
14 025 000 Prisantydning i snitt
13.8M
13.4M
13.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

49
dager

Tomannsboliger solgt i Bjerke bydel siste 6 mnd

13
tomannsboliger solgt

10.7M
10.5M
10 428 000 Salgspris i snitt
10 251 000 Prisantydning i snitt
10.1M
9.9M
9.7M

Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

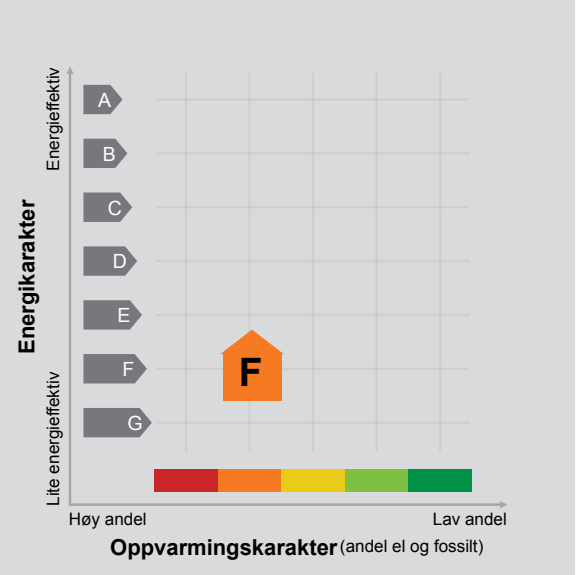
86 522 Rabbeveien 11 B Totalpris 9 950 000

73 854 OSLO kommune i snitt siste 6 mnd

66 852 Bjerke bydel i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Rabbeveien 11B
Postnummer	0580
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80270291
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-119027
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

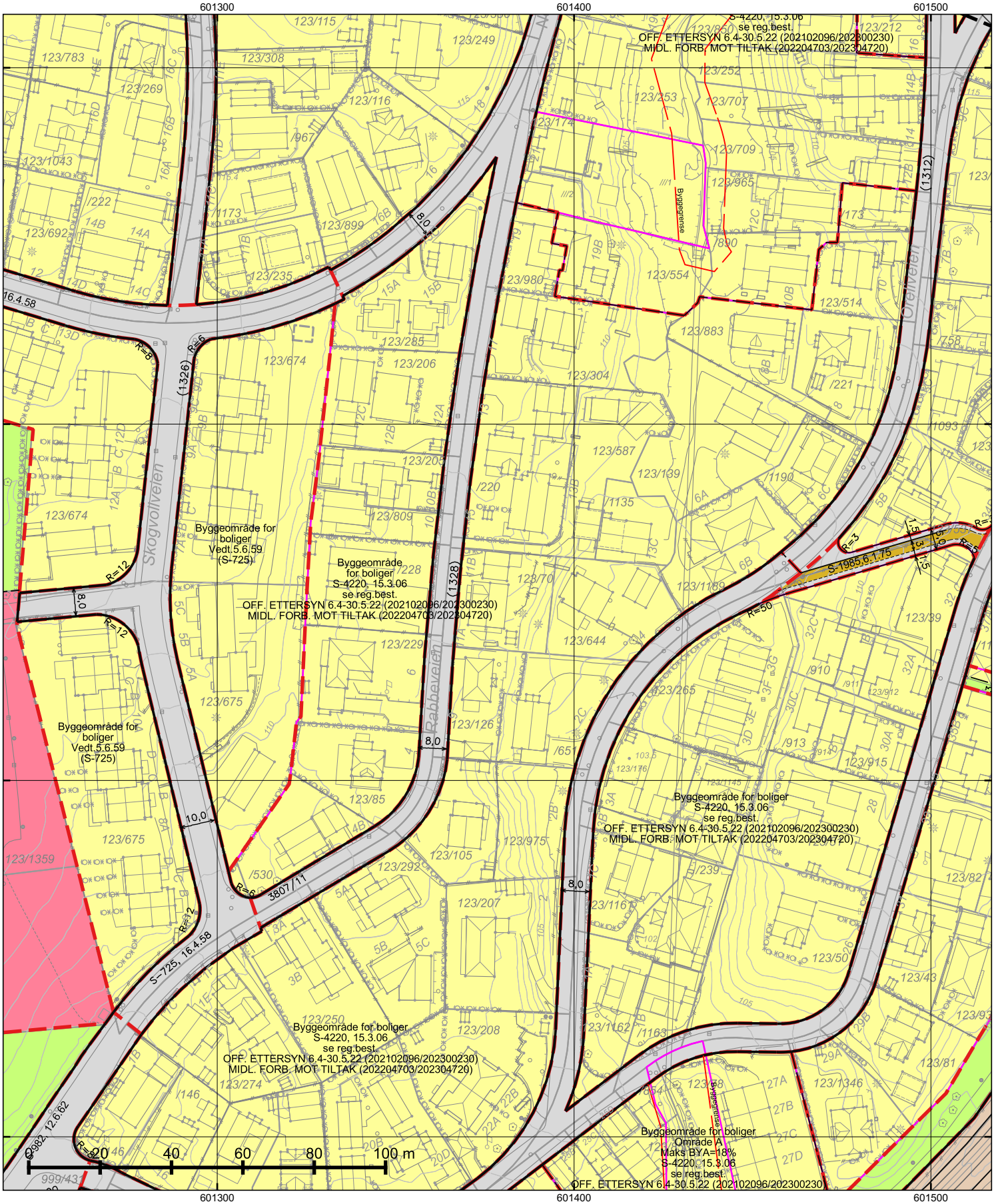
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141018/ 86509614
Deres ref.: 18625/ EMSPBA
Adresse: RABBEVEIEN 11B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/70

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

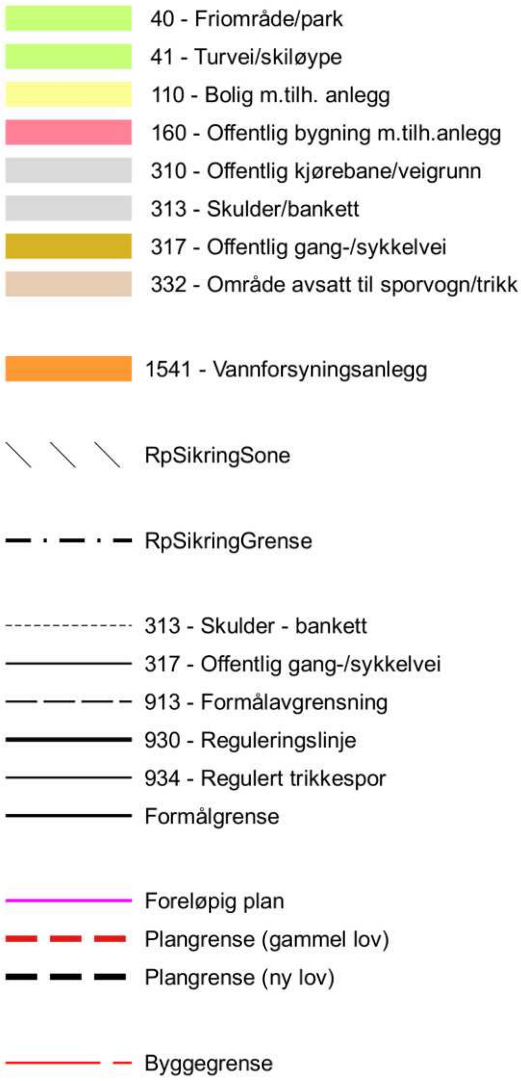
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

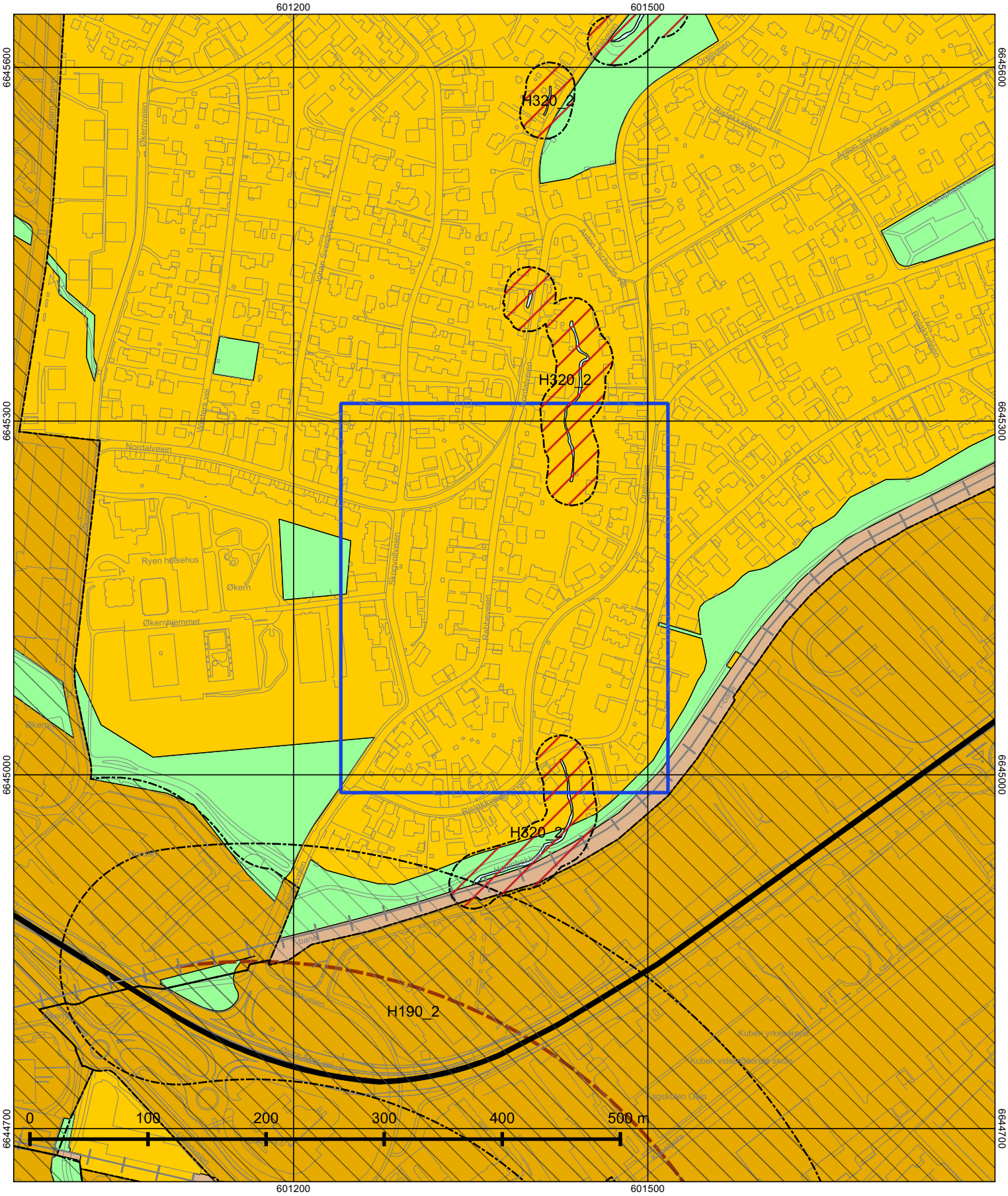
PlottID/Best.nr: 141018/ 86509614
Deres ref.: 18625/ EMSPBA
Adresse: RABBEVEIEN 11B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/70

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: 09.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141018/86509614
Deres ref.: 18625/ EMSPBA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

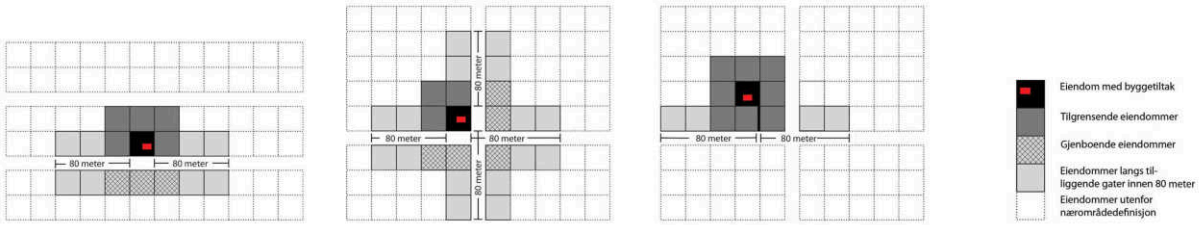
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

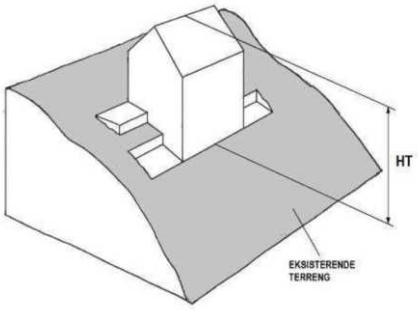
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

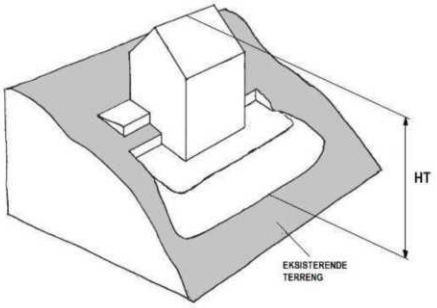
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

380711

Ang. veiopparbeidelse på Økern

380711 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.09.1911
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 191100666
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Mangler kart.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Berørte hjemmelshavere m.fl.

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.06.2023
	202304720 - 48 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Christiansen	

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

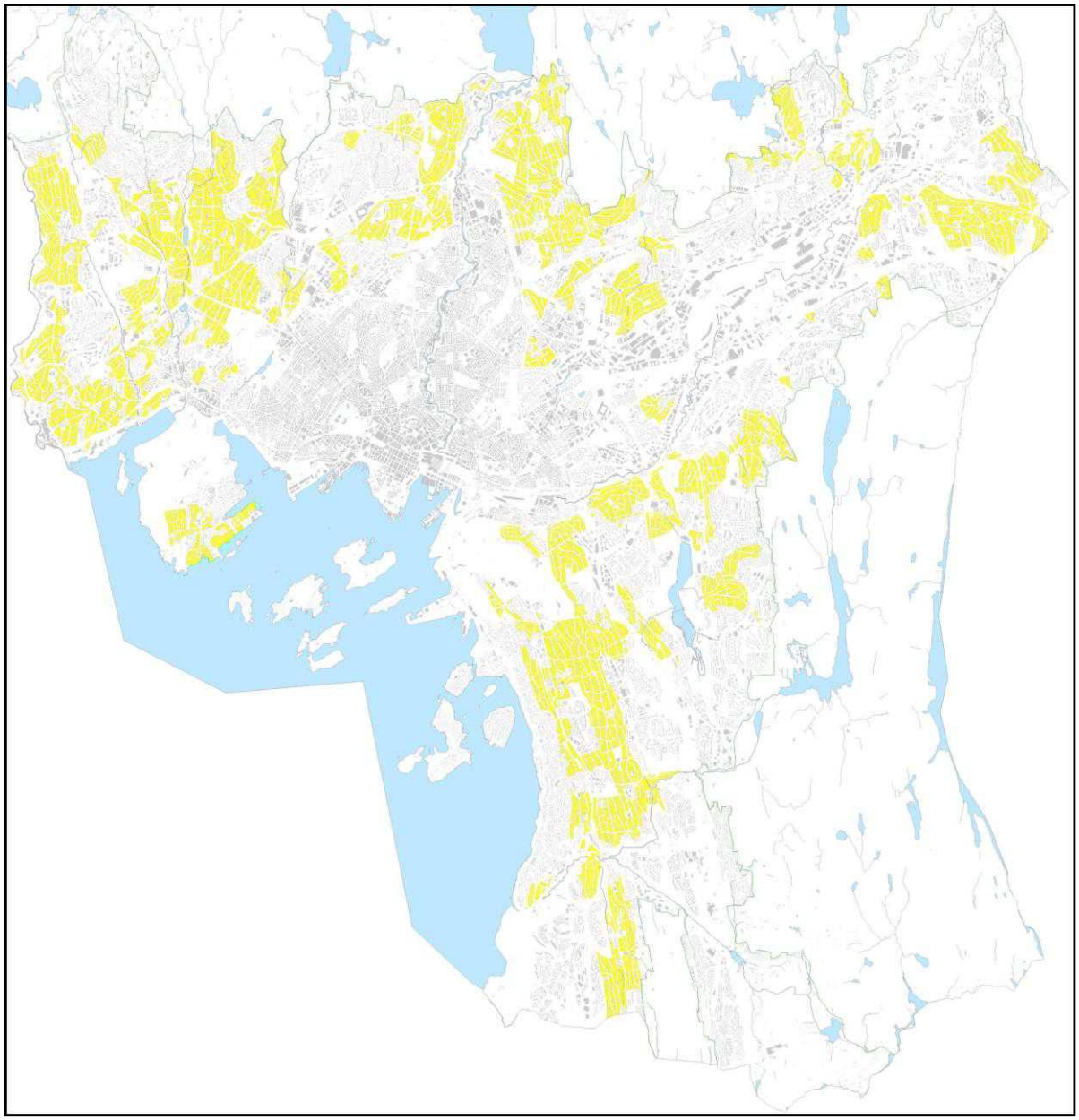
Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse 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 56, «Oversikt over eiendommer omfattet av forbudet», 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 av 11.04.23. I varselet ble det satt en frist til 09.05.23 for å komme med innspill til forslaget.

Innspill til forslaget

Plan- og bygningsetaten har mottatt 7 innspill, fra til sammen 6 privatpersoner, foretak og organisasjoner. Oversikt over hvem som har kommet med innspill finnes i saken som er tilgjengelig via vårt saksinnsyn: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/

6 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av privatpersoner, 1 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av et foretak.

2 av innsenderne uttrykker at de er negative til et midlertidig forbud mot tiltak, mens 3 av innsenderne utrykker at de er positive til et midlertidig forbud mot tiltak. 1 av innsenderne uttrykker ikke eksplisitt at de er positive eller negative, men kommer med innspill f.eks. til justeringer av unntak.

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

- Et forbud begrenser privat eiendomsrett
- Forbudet vil være i strid med grannelova

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

- Det er positivt med forbud og ny plan, men det er kommet for sent da amnesti og annen utbygging har medført hastverksbygging og tap av vegetasjon og trær
- Forbudet får økonomiske konsekvenser
    - Forbudet gir redusert eiendomsverdi
    - Kommunen bør gi kompensasjon i form av redusert eiendomsskatt

Hvilke tiltak som unntas fra forbudet

- Det er kun gitt unntak for eiendommer med enebolig, tomannsbolig eller tremannsbolig. Det bør også kunnes utføres tiltak på eiendommer som har eksisterende firemannsboliger eller flermannsboliger, samt oppføres annen type mindre bebyggelse på slike eiendommer
- Det bør gjøres unntak for mindre terrengendringer
- Trær bør fortsatt kunne felles, da dette kan forhindre fare for skade på personer og eiendom
- Det bør gis unntak for tiltak med større grad av utnyttelse enn 22 % BYA, da kombinasjonen med redusert bebygd areal og tomtestørrelseskrav gir mindre mulighet til utbygging for de som har mindre tomter

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.

Etaten sendte den 04.01.2023 et nytt revidert planforslag til politisk behandling (saksnr. 202300230, dok. 2). I dette forslaget er det gjort en rekke endringer basert på høringen og forslag fra flere interessenter. Tidligere midlertidig forbud mot tiltak som ble vedtatt 01.06.2022 (saksnummer 202204703, dok. 300), ble den 15.02.2023 opphevet av Byutviklingsutvalget. Samtidig var det ønskelig at Plan- og bygningsetaten så på muligheten for å nedlegge et nytt midlertidig forbud mot tiltak, hvor unntakene i større grad er tilpasset nytt revidert planforslag.

Etaten vurderer at kommunen hadde et saklig begrunnet behov for å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak i utgangspunktet. Videre mener etaten at det samme behovet fortsatt foreligger og at det derfor er et saklig begrunnet behov for å nedlegge et nytt midlertidig forbud, med den endringen at det åpnes opp for tiltak som etter fastsatte kriterier er vurdert å ikke undergrave formålet med revidert småhusplan eller vanskeliggjøre planarbeidet. Dette for å gjøre inngrepet et midlertidig forbud er, mer forholdsmessig.

Byutviklingsutvalget begrunnet opphevelsen av tidligere forbud med at det kun ville komme inn et beskjedent antall søknader sammenlignet med planområdets størrelse i åtteukersperioden forbudet ikke gjaldt. Det viste seg i etterkant at det kom inn et større antall søknader i denne perioden. Selv om enkelte av disse søknadene kan være med på å undergrave noen av hensynene bak revisjonen, så har planområdet en så stor utstrekning at det fortsatt vil foreligge en stor mengde verdier som det er nødvendig å ivareta. Vår vurdering er derfor at opphevelsen ikke har endret det saklige behovet for et nytt forbud. Etaten la frem forslag til nytt midlertidig forbud

mot tiltak for Byutviklingsutvalget. Byutviklingsutvalget tilsluttet seg notatet i møtet den 29.03.2023.

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.

Det gis unntak for tiltak som oppfyller samtlige punkter:

- Det gis unntak for tiltak som, inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 22 % bebygd areal (BYA) per tomt. For områder som er markert som A- og B-områder i plankartet for S-4220 gis det unntak for tiltak, som inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 16 % BYA per tomt. Tidligere parkeringsnorm vedtatt av bystyret den 27.11.2002 gjelder ved beregning av parkering og BYA.

  Tiltak som ikke påvirker % BYA er unntatt, forutsatt at øvrige unntakspunkter er oppfylt.

  Påbygg og fasadeendring på eksisterende bolig er eksempelvis ikke i strid med dette unntakspunktet.

  Overbygging av påkrevde parkeringsplasser på terreng, eller omorganisering av bebygd areal på eiendommen, er eksempler som derimot medfører endring i bebygd areal og kan være i strid med unntakspunktet. Disse tiltakene kan maksimalt medføre 22 % BYA på tomten for å oppnå unntak fra forbudet.

- Det gis unntak for opprettelse av ene-, tomanns- og tremannsboliger. Dette unntaket gjelder kun for opprettelse av nye boenheter, enten ved bruksendring, oppdeling eller nyoppføring.

  Fasadeendringer, mindre tilbygg/påbygg eller andre mindre utvendige tiltak eller mindre frittliggende bygg på eiendommer hvor eksisterende bolig(er) har flere enn 3 boenheter, er eksempler på tiltak som ikke vil være i strid med unntakspunktet.

  For eneboliger gis det kun unntak dersom tomtestørrelsen er minimum 600 m^2 per hovedboenhet. For to- og tremannsboliger gis det kun unntak dersom tomtestørrelsen er minimum 450 m2 per boenhet.

I eneboliger kan det etableres én sekundærleilighet. Sekundærleilighet må ligge i samme bygning som hovedboenheten, ha maksimalt 55 m^2 bruksareal (BRA) og ikke overstige 50 % av hovedboenhetens BRA, jf. småhusplanens veileder under definisjoner.

- Det gis unntak dersom minimum 60 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep.

  Ved utregning av andel terrenginngrep, omfattes kun de terrenginngrepene som utføres fra og med forbudets vedtaksdato, samt fotavtrykk til eksisterende bebyggelse på eiendommen.

  Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer, herunder byggegrop. Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel utrulling av ferdigplen eller etablering av kjøkkenhage, anses ikke som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved riving av eksisterende bygninger og drenering anses heller ikke som terrenginngrep.

Forbudet omfatter, uavhengig av unntakene over, alle former for bilparkering under eksisterende terreng, felling av trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng, deling av eiendommer, arealoverføringer over 50 m^2, og tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner jf. kulturminneloven § 8.

Tiltak som oppfyller alle unntakspunktene over er unntatt forbudet. Eksempelvis vil en støttemur som ikke medfører terrenginngrep på mer enn 40 % av tomten, og ikke medfører felling av store trær, eller berører kulturminner, være unntatt forbudet selv om det ikke spesifikt står at støttemurer er unntatt. Innvendig bruksendring som ikke medfører opprettelse av flere boenheter enn boligtypologien tremannsbolig, eller mer enn en sekundærleilighet i eneboliger, er også eksempler på tiltak som oppfyller unntakskriteriene og unntas fra forbudet.

Dersom et tiltak er unntatt fra forbudet, må det fortsatt gjennom ordinær byggesaksbehandling. Det forutsettes at tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende småhusplan for å kunne tillates/gjennomføres.

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 at 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 samtykke til unntak etter pbl. § 13-1 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 tiltakets størrelse, antall boliger i forhold til tomtestørrelse, og størrelse på tillatte terrengendringer og utvendige tiltak som ikke eller i liten grad berører temaer som er relevante for revisjonen av planen.

Tiltak som omfatter større terrenginngrep, fjerning av store trær, opprettelse av større flermannsboliger, 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.

Etter varselet av 11.04.2023 om midlertidig forbud er det gjort noen presiseringer og endringer i hvilke tiltak som skal unntas direkte i forbudet. Det er presisert at unntakspunktet vedrørende 22 % bebygd areal kun gjelder i de tilfellene et tiltak påvirker % BYA, og at unntaket vedrørende antall boliger og tomtestørrelse kun gjelder ved opprettelse av nye boenheter. Dette medfører eksempelvis at fasadeendringer på en firemannsbolig, eller på en eksisterende bolig på en tomt med utnyttelse på over 22 %, oppnår unntak fordi det ikke vil være i strid med de tre unntakspunktene over. Videre er det spesifisert at større arealoverføringer enn 50 m^2 er omfattet av forbudet, og definert hva som inngår i midlertidige terrengendringer.

Det har etter at varselet ble sendt ut kommet inn flere spørsmål om ulike typer tiltak er unntatt fra forbudet eller ikke, da tiltak som kan unntas forbudet ikke lenger er spesifikt nevnt som unntak. Eksempelvis ulike former for støttemurer, levegger, verandaer eller mindre tilbygg. Det er ut fra dette innlemmet eksempler i vedtaket. Dette for å klargjøre at et tiltak vil oppnå unntak dersom det ikke kommer i konflikt med de tre unntakspunktene over, og ikke medfører bilparkering under eksisterende terreng, felling av store trær, deling av eiendommer, arealoverføringer over 50 m^2, og tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner jf. kulturminneloven § 8.

Søknader som er omfattet av forbudet

Søknader som er sendt inn fra og med 12.04.23 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 ny plan 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 varselet ble sendt ut, har vi satt grensen til søknader som *kommer inn* fra og med datoen for dagen etter varselet ble sendt ut. 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.

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.

En del av innspillene kommenterer at perioden fra opphevelsen av tidligere forbud til varsling av nytt forbud, har medført en større mengde søknader, nedbygging av grøntområder og hastverksboliger. Selv om enkelte av disse søknadene kan være med på å undergrave enkelte av hensynene bak revisjonen i deler av småhusplanområdet, så har planområdet en så stor utstrekning at det fortsatt vil foreligge en stor mengde verdier som det er nødvendig å ivareta. Etaten mener derfor at det fortsatt foreligger saklige behovet for et nytt forbud i påvente av revisjon av planen.

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. Et vedtak om midlertidig forbud vil også gå foran grannelova ved for eksempel felling av større trær. Dersom et større tre er til fare for skade og sikkerhet, bemerkes det at det etter pbl § 13-1 kan søkes om samtykke til unntak fra forbudet for felling av treet.

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.

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. Etaten sendte den 04.01.2023 et nytt revidert planforslag til politisk behandling, hvor det etter høring er gjort en rekke endringer basert på forslag fra flere interessenter. Et nytt midlertidig forbud mot tiltak, hvor unntakene i større grad er tilpasset revidert planforslag, anses som nødvendig for å gjøre inngrepet et midlertidig forbud er, mer forholdsmessig. Etaten vurderer at kommunen hadde et saklig begrunnet behov for å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak i utgangspunktet. Videre mener etaten at det samme behovet fortsatt foreligger og at det derfor er et saklig begrunnet behov for å nedlegge et nytt midlertidig forbud.

For tiltakene som blir omfattet, vil forbudet være en begrensning og et inngrep i eiendomsretten, 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.

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 vil kunne bli 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.

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, foruten tiltak som faller inn under unntakskriteriene nevnt i teksten over. I tillegg gjelder forbudet for felling av store trær, samt fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og mot hovedvassdrag. Forbudet gjelder for søknader sendt inn fra og med 12.04.23.

Hva skjer videre?

Et midlertidig forbud mot tiltak varer frem til en ny/revidert plan trer i kraft, men maksimalt fire år, jf. pbl. § 13-2. I dette tilfellet er det lagt ned et nytt midlertidig forbud med utspring i samme planbehov, etter at tidligere forbud ble opphevet. Ved nedleggelse av nytt forbud, forutsetter dette at fireårsfristen i loven må overholdes. Fristen vil dermed løpe fra det første forbudet ble nedlagt den 01.06.2022. 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, med mindre det i særlige tilfeller kan forlenges, jf. pbl. § 13-3.

I dette tilfellet er det likevel intensjonen at forbudet vil vare vesentlig kortere (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. Planen ble på bakgrunn av dette sendt over til politisk behandling den 04.01.2023.

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 med virkning fra 12.04.23 blir behandlet som normalt, etter dagens gjeldende småhusplan.

Søknader som kom inn fra og med 12.04.23 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/endret plan er endelig vedtatt, eller forbudet på andre måter er avsluttet, vil vi ta opp igjen behandlingen av søknaden. Når en ny/ endret plan er endelig 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 12.04.23.

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/

Har du spørsmål?

Har du spørsmål om hva dette brevet betyr eller virkningen av det, kan du kontakte oss på vår veiledningstelefon 23 49 10 00 mandag til fredag 12.00-15.00 eller på epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjelder spørsmålet en konkret byggesak, kan du kontakte byggesaksbehandler på epost eller telefon.

Hvorfor mottar du dette brevet?

Du mottar dette brevet som hjemmelshaver av eiendom som er regulert etter småhusplanen, eller som hjemmelshaver til naboeiendom av småhusplanområdet. Dersom du eier eiendom som er regulert under småhusplanen, S-4220, er din eiendom omfattet av forbudet. Dersom din eiendom ikke er regulert under småhusplanen, S-4220, gjelder ikke forbudet din eiendom.

Vennlig hilsen

Hanne Høybach - avdelingsdirektør
Siri Gauthun Kielland - etatsdirektør
avdeling for byggeprosjekter
stab

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Spiten Bakke
RABBEVEIEN 11B

Dato: 09.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509614
8440553

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 70

Vi viser til bestilling av 20250409 for RABBEVEIEN 11B.

GNR. 123 BNR. 70

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.11.1916.

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

812 m²

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

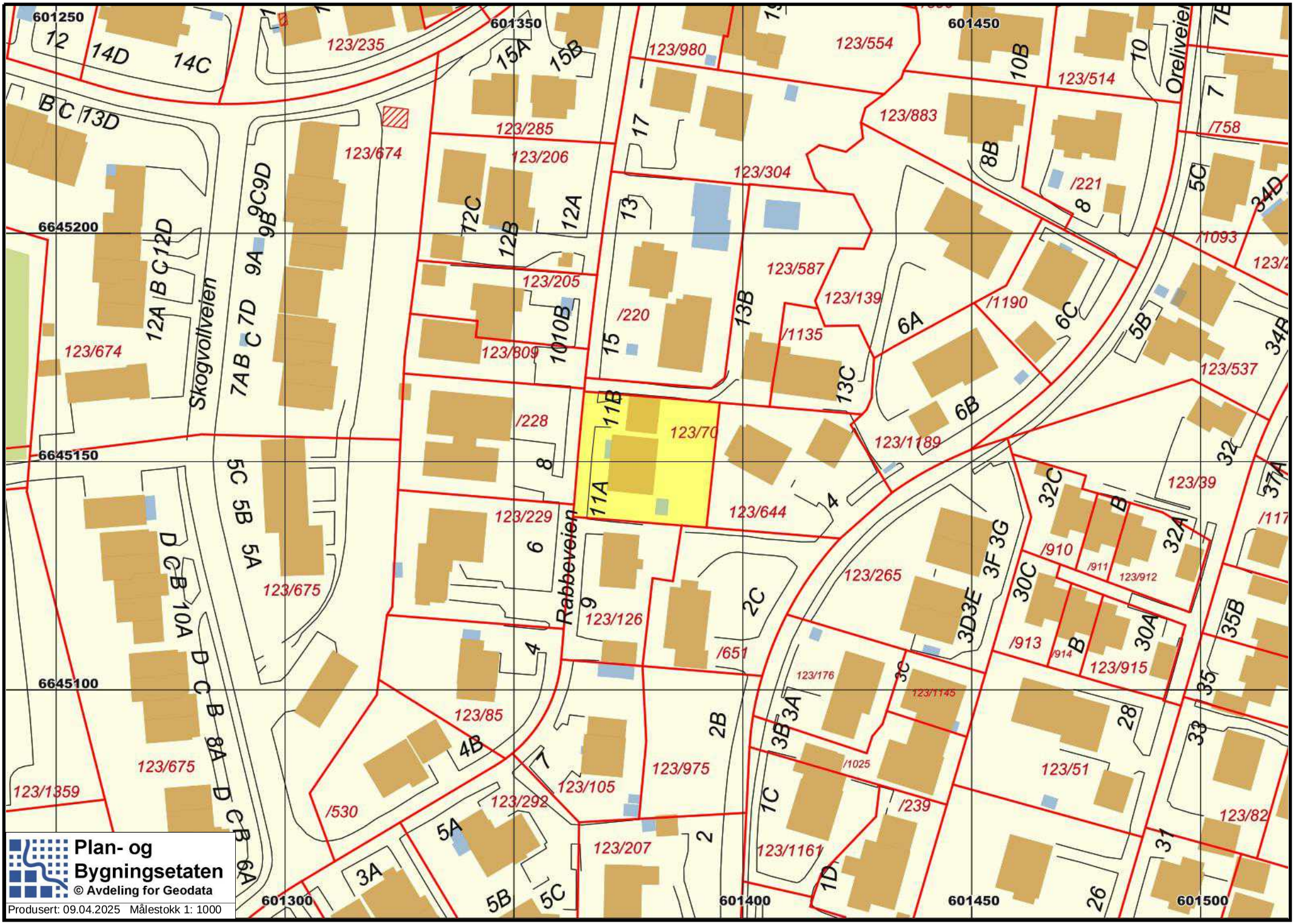
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

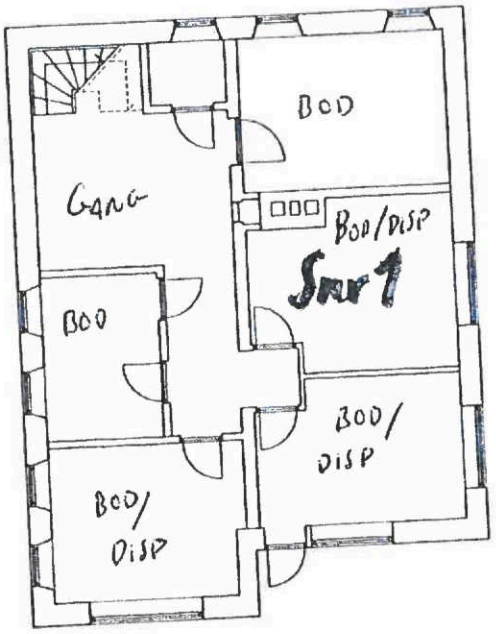
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


601250
601350
601450
601300
601400
601450
601500
6645200
6645150
6645100
Skogvoltveien
Rabbeveien
Oreliveien
123/235
123/980
123/554
123/514
123/883
123/285
123/206
123/674
123/304
123/587
123/139
123/205
123/809
123/220
123/1135
123/1190
123/537
123/70
123/1189
123/228
123/644
123/229
123/126
123/265
123/912
123/39
123/675
123/651
123/176
123/1145
123/915
123/85
123/975
123/105
123/292
123/1025
123/51
123/1359
123/530
123/207
123/1161
123/239
123/82
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.04.2025 Målestokk 1: 1000

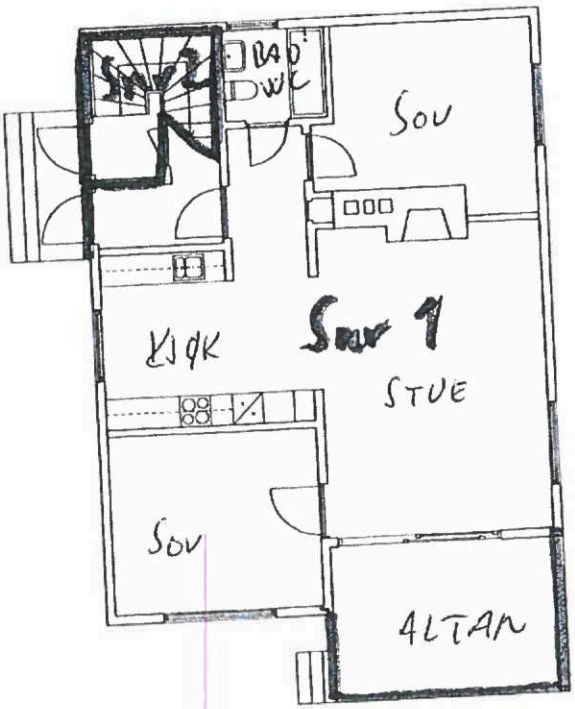
siv.ark. mnal margrethe rosenlund

PLAN KJELLER



Kjeller

PLAN 1. ETG.



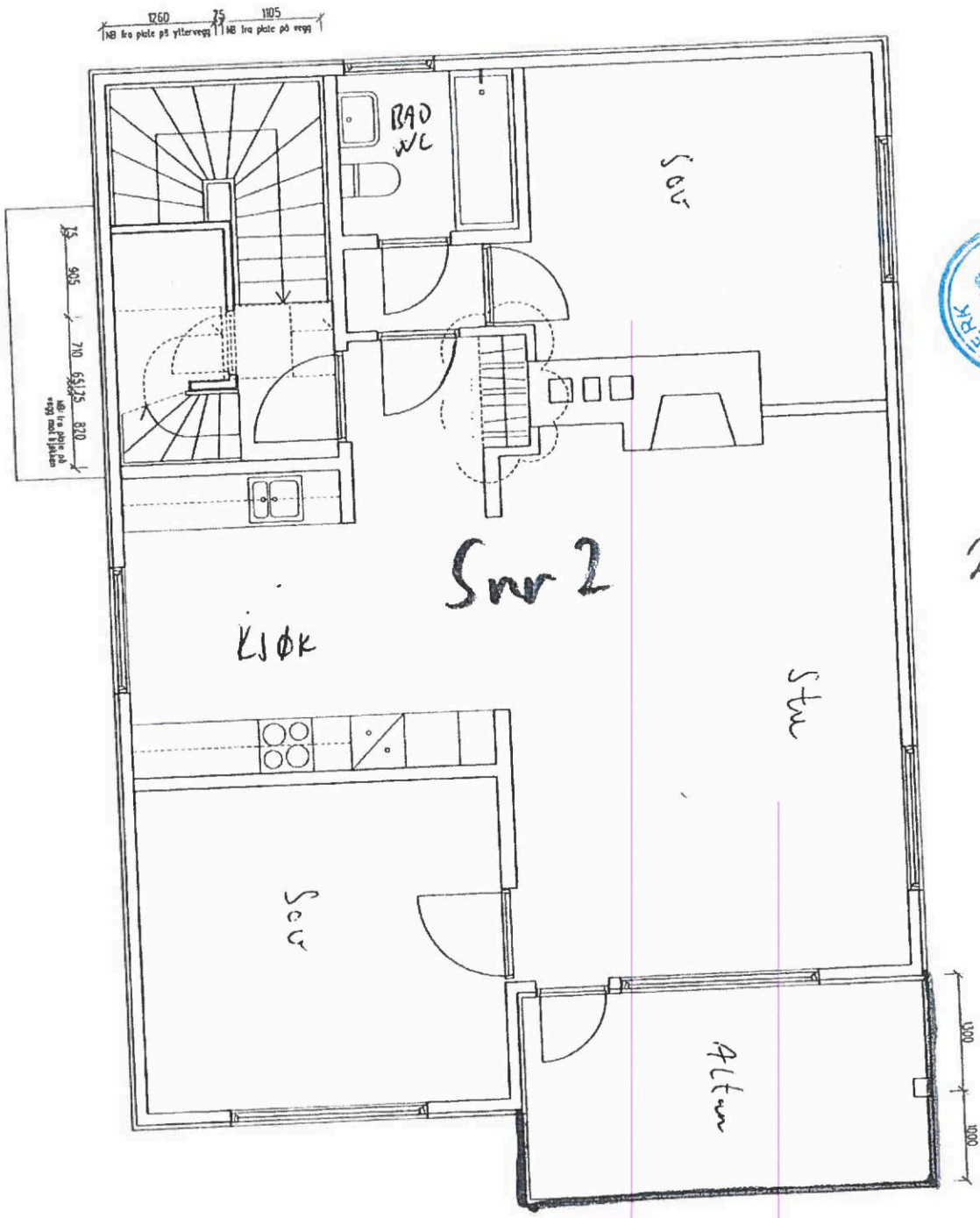
1. etg

Rabbev. 11
Gnr 123 Bnr 70
Oslo

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

skisseprosjekt Rabbeveien 11 - thingnes

planer kjeller og 1. etg. | mål: 1:100 | dato: 21.09.05



KARTVERK

RABBEVEIEN 11 - LOFTSINNREDNI

gnr/bnr 123/70

tegningstittel:

plan 2. etg.

mål: 1:50

opprettet dato: 20.05.05

revidert dato:

tegning nr. A31

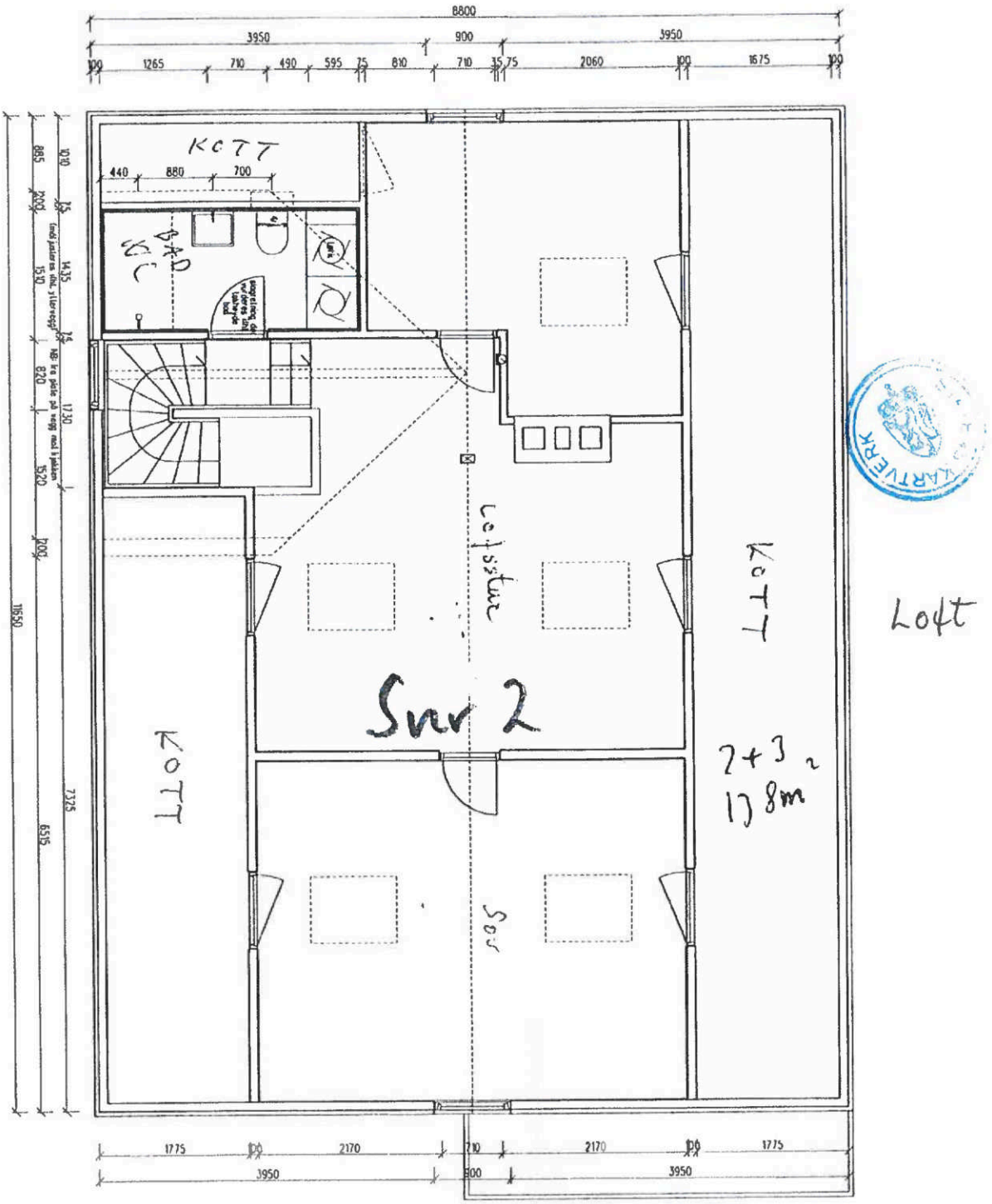
revisjon:

siv.ark. mnal margrethe rosenlun

Rabbev. 11
Gnr 123 bnr 70
Oslo

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 4 av 4



Loft

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Rabbev. 11
Gnr 123 bnr 70
Oslo

RABBEVEIEN 11 - LOFTSINNREDNIN

gnr/bnr 123/70

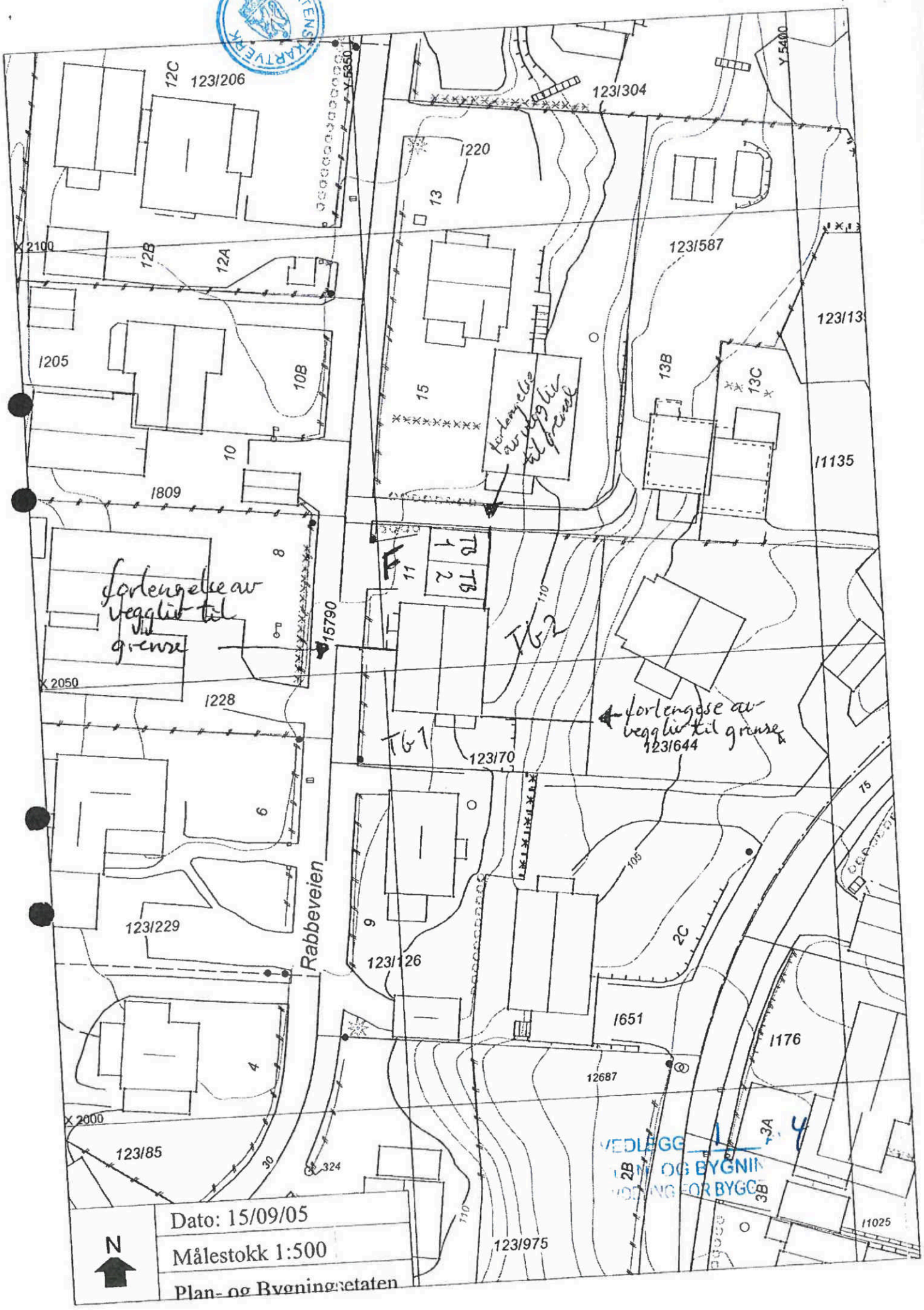
tegningstittel:
plan loft

mål: 1:50
opprettet dato: 20.05.05
revidert dato:

tegning nr.: A31
revisjon:

siv.ark. mnal margrethe rosenlun

Vedlegg 1 av 4



VEDLEGG 1 3A 4
2B
3B

125	70	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV: 7
		Otto G. Wagner, Gartner, Rabbern. 13	Ark. Einar Fjeran Sandersen, Sandefjord 37		Tomt nr.: 11 til Rabbern Parsell nr.: Sted: Gkarn Ferdigattest:

Veiattest: 31/7-47 | Kloakkattest: | Feierattest: 31/7/47 | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 26/3-47 | Retur: 9/6.47

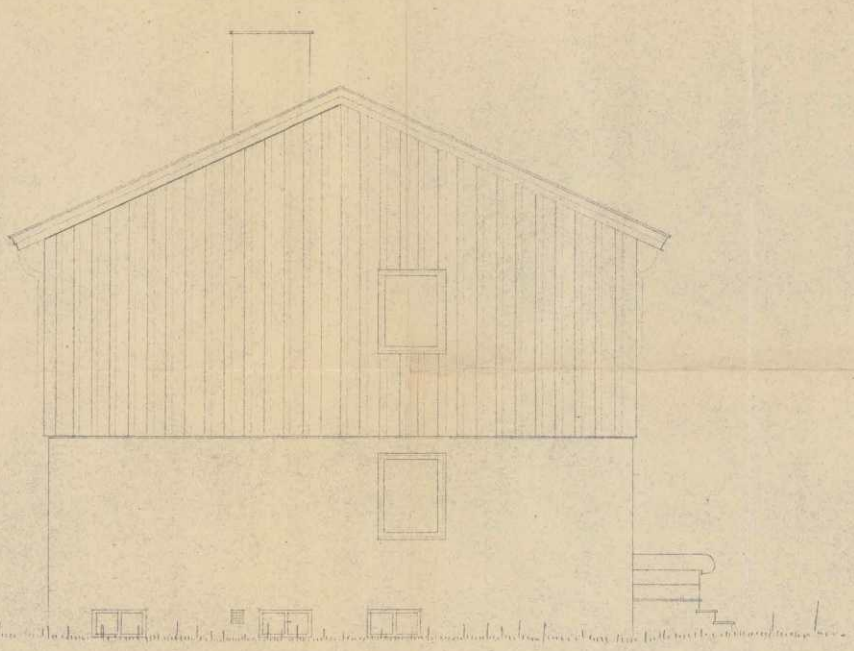
Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.	
25/3-47	3112	1.	Eng. Vannings Nüs med garasje	30/4-47	Binningsnes. Vann og Kloakk-anl.
	S. 11	2.	Anm. Sl.	"	97 m² v. hus garasje
		3.	Sit. Kart	"	
		4.	Kjellerplan	"	
		5.	1. ~~sl~~ etg.	"	Fasadarisa 3/5 Just. 22/4—
		6.	2. ~~mm~~ "	"	
		7.	Fasade: Nord	"	
		8.	—.—: Syd	"	
		9.	—..—: Øst	"	
		10.	—.—.—: Vest	"	
		11.	Snitt	"	
		12.	Stor. ad amm. målestokk		
			Bebef at matr. blir gitt.	17/5 48	
			Sitrøvning	7/2 48	
9/7 47	7908	13	Matr. anvist.	U.S.	
10/7 47	7986	14	Tilsvh. 64-79.	31/7-47	Byggm. Lüdv. Hansen (684)
10/10-47	12036	15	Sln. bevilgninger	8/10-47	Bönnelse 15/6—
		16	bevilgning	"	
		17	bevilgninger	"	
13/11-47	13637	18	Sln. Y pris	20/11-47	Ymnt. 24/11 Pl. 18/12—
		19	skjemategn. pris		
11/12-47	15076	20	Sln. Y bevilgninger	7/1-48	" " " 9 gat

		24	Beregn.														
7/4. 48	4591	25	Andr. innflytning														
23/6.48	8368	26	ferdig														
			Ansvh. tilbyr. mangler.	6/9.48													
			g.j.p. til eier	"													
6/9.48	11285	27	Ekst. sotelser.	11.5													
		28.	Tinglt. erklæring														
27-9-48	12779	29	Innflytning														
15/4 58	8589		~~Gavnil~~ Bygplan omg														
			reguleringa														
15/4-58	8592		Sökt med lit. kart fra	3/5-58	Anvn 26/4 —		Byplan 3/5 —										
			Byplan omg delinga 2 Blg (1 sett)														
22/10 48	4898	1.	Kgn. Skjøyn-godkjg	13/1.49													
		2.	Anvn. tilt.		Bn sj. 3/11	17/11 —											
		3.	Tegning	13/1.49	Ragnar Hedberg (820)												
		4	Anvn.														
			Brønn 13-1-49														
			Ansvh. tilbyr. mangler	22/12.58													

Inspeksjon:

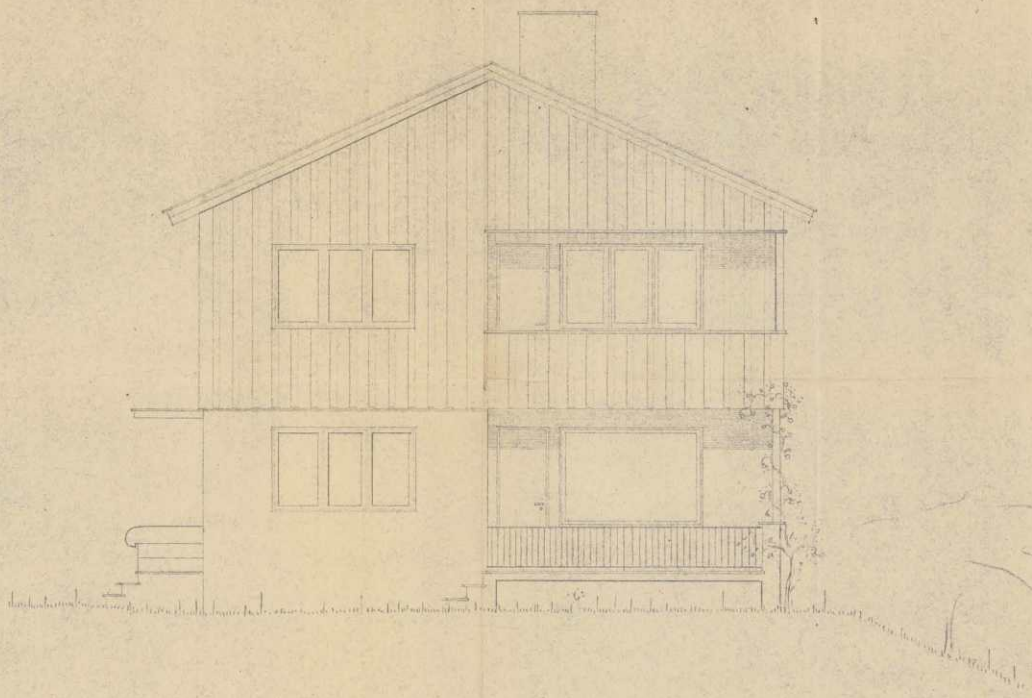
Påbegynt:	Innflytning	Ferdig insp.	Mangler rettet
30/7-47		31/8-48	24/2.56
4898.48		12/12.58	24/2.56

Betalt	Utstedt	Lnr.	Att. nr.	Beløp	B.Gebyr
3/5.47	30/4-47	31/12.48	583.47	25.-	1.-



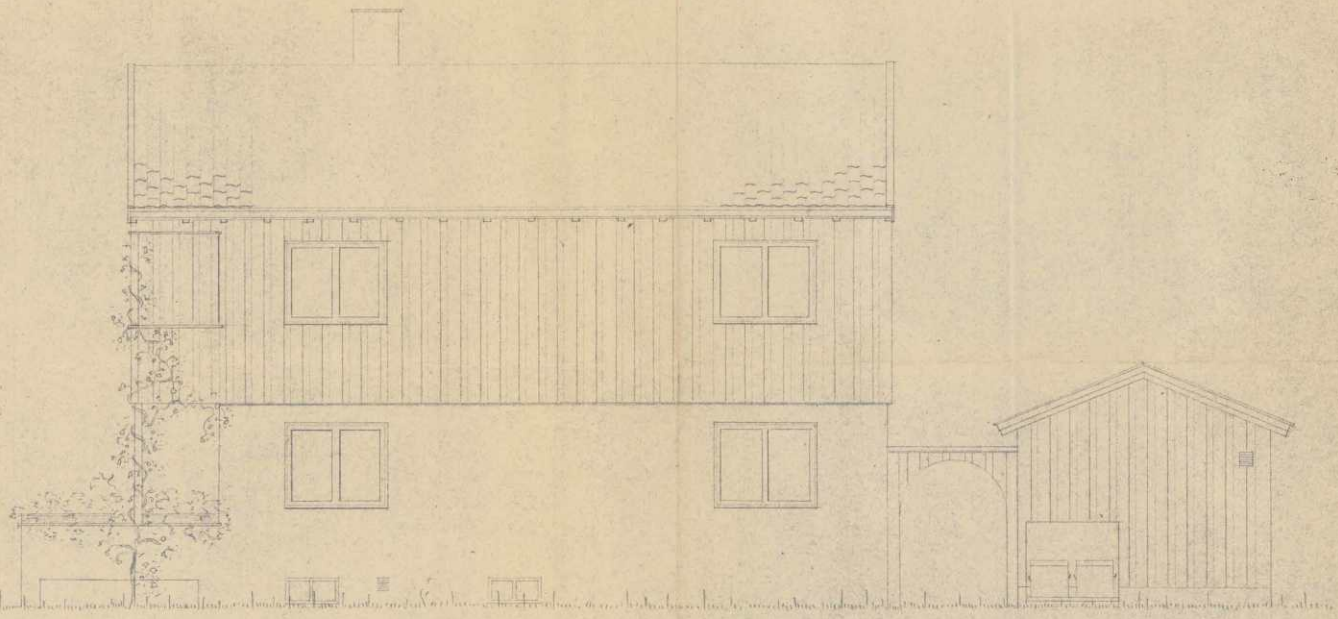
AKER BYGNINGSKONTROLL
3112 25.MRS.1947
123 GR.NR. 70
2 BR.NR.

TEGNING 8		TOMANNSBOLIG FOR HERR OTTO WAGNER GR.NR 123 PARCELL 332 AV BR.NR 37 Ø.AKER
MÅL 1:50	JANUAR 1947	NORDFASADE EINAR GUNDERSEN ARKITEKT



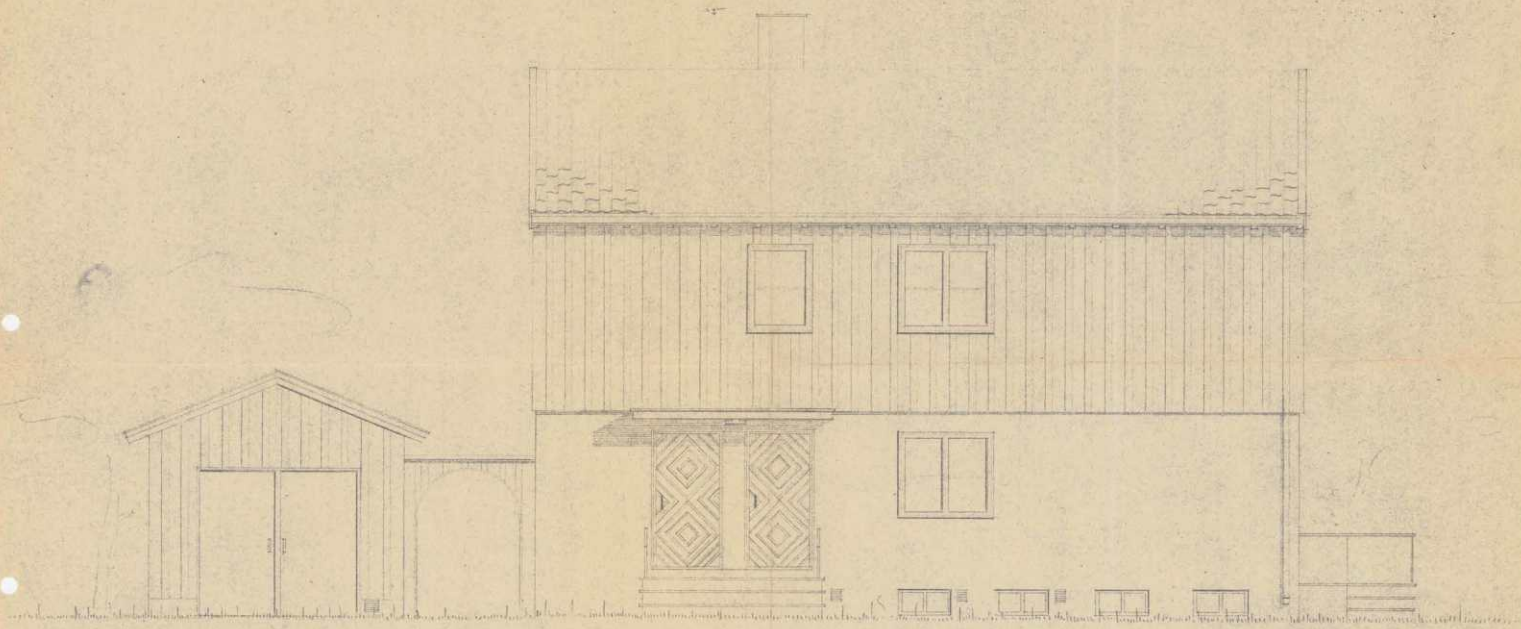
AKER BYGNINGSSENTRAL
3112 - 25 MRS. 1947
123 70
8

TEGNING 6		TOMANNSBOLIG FOR HERR OTTO WAGNER
		GR.NO. 123 PARCELL 332 AV BR.NO 37 © AKER
MÅL 1:50	JANUAR 1947	FASADE SYD
		EINAR GUNDERSEN ARKITEKT



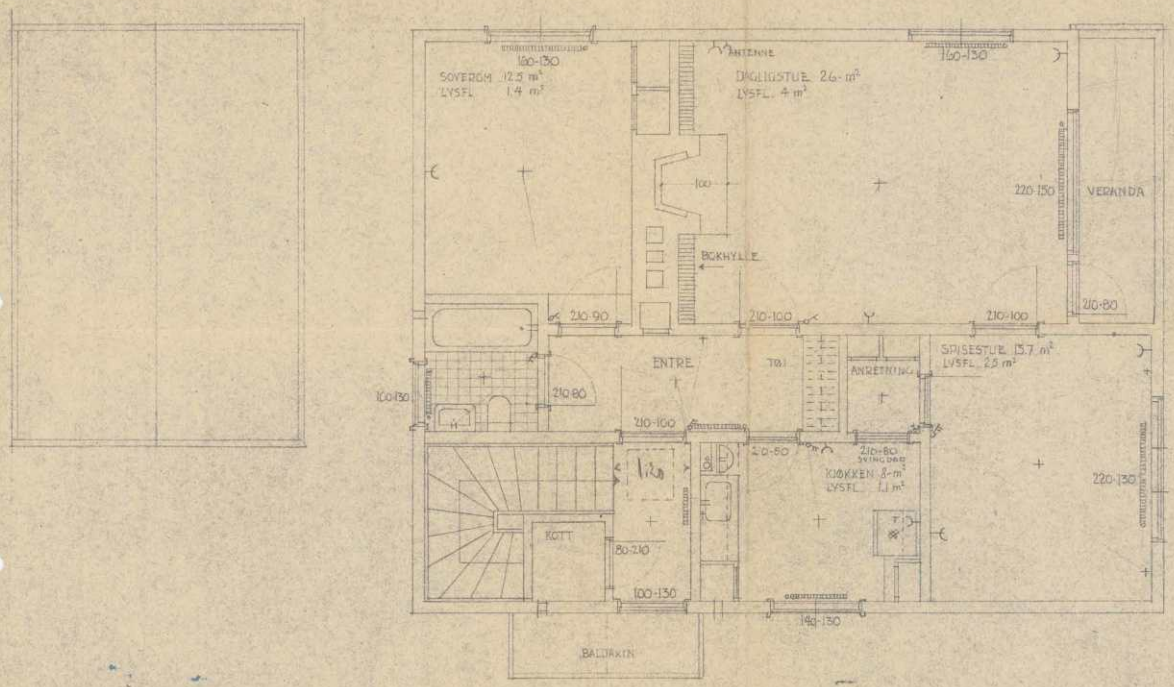
AKER BYGNINGSKONTROLL
03112 25.MRS.1947
123 GNR. 70
NR. 9

TEGNING 5		TOMANNSBOLIG FOR HERR OTTO WAGNER GR.NO 123 PARCELL 352 AV BR.NO 37 Ø.AKER
MÅL 1:50	JANUAR 1947	FASADE ØST EINAR GUNDERSEN ARKITEKT



AKER BYGNINGSKONTROLL
3112 25.MRS.1947
123 HR. 30
MR. 16

TEGNING 7		TOMANNSBOLIG FOR HERR OTTO WAGNER GB NO. 123 PARCELL 332 AV BR NO. 37, Ø. AKER
MÅL 1:50	JANUAR 1947	FASADE VEST EINAR GUNDERSEN, ARKITEKT



AKER BYGNINGSKONTROLL
3112 25 MRS. 1947
123 70
6

TEGNING 2		TOMANNSBOLIG FOR HERR OTTO WAGNER GR NO 123 PARCELL 332 AV BR NO 37 @ AKER
MÅL 1:50	JANUAR 1947	2. ETASJE EINAR GUNDERSEN ARKITEKT

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jan Wister
Rabbeveien 11

0580 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900100126	94/57832

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	7. oktober 1994

Arbeidssted : 123/0070 Rabbeveien 11
Byggherre : Jan Wister, Rabbeveien 11, 0580 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

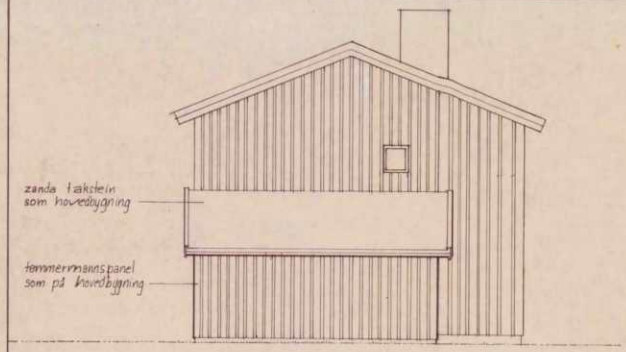
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

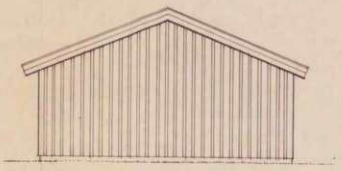
H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

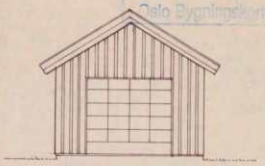
MOTTATT
13. DES. 1989
Oslo Bygningskontroll



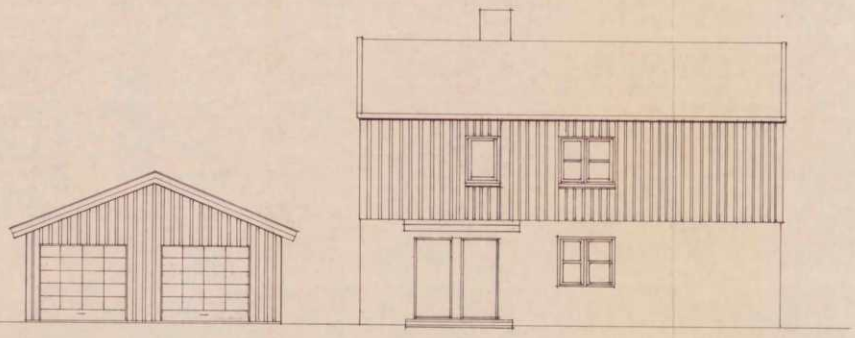
NY FASADE NORD



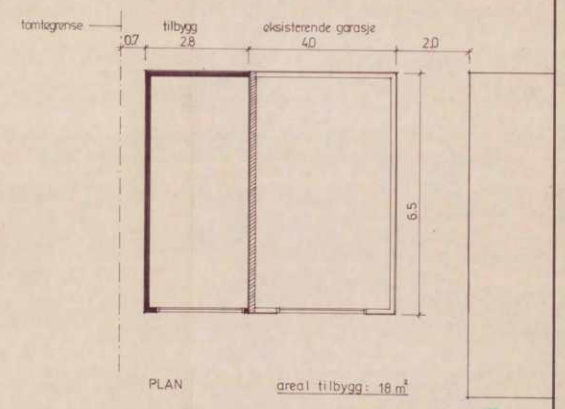
NY FASADE ØST



EKSISTERENDE FASADE VEST

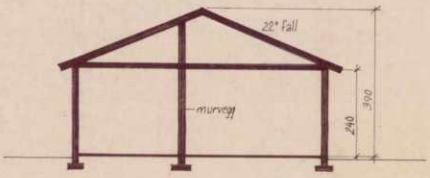


NY FASADE VEST



PLAN

areal tilbygg: 18 m²



TYPISK SNITT

1

GARASJETILBYGG
RABBEVEIEN 11 OSLO
JAN WISTER

Ragnar Eyvind Sæbø
arkitekt mnal
Karisveien 36
2013 Skjetten
Tlf: 06 84 24 37

MÅL 1:100
SAK
DATO 8.12.89

nye BOBYGG
KONTORADRESSE: PER KROHGSVEI 4 A, 1065 OSLO 10
TELEFON: (02) 32 55 30
TELEFAX: (02) 30 30 17

01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Margrethe Rosenlund siv.ark.
Langgata 37
0566 OSLO

KOPI

Dato: - 2 AUG. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200502931-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RABBEVEIEN 11	Eiendom:	123/70/0/0
Tiltakshaver:	Asbjørn Havnen	Adresse:	Siriusveien 16, 0492 OSLO
Søker:	Margrethe Rosenlund siv.ark.	Adresse:	Langgata 37, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - RABBEVEIEN 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

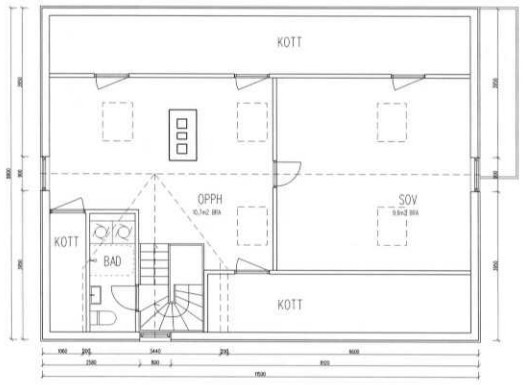
Lisbeth Nordli
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

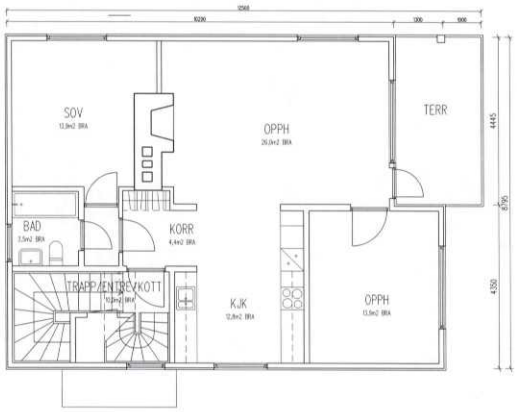
Kopi til:
Asbjørn Havnen, Siriusveien 16, 0492, OSLO

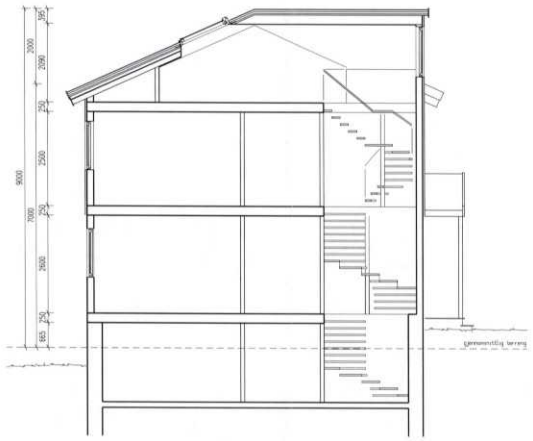
E4
12.04.05

LOFT
33,6m2 BRA



2. ETG.
90,3m2 BRA





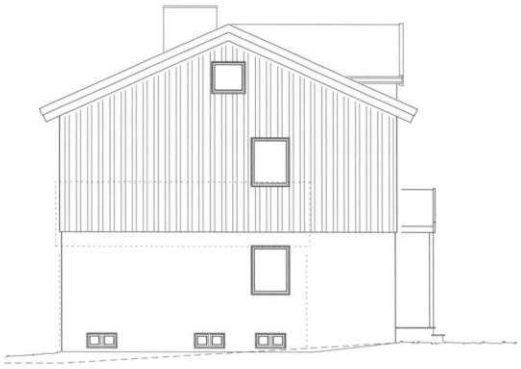
3

Rabbeveien 11

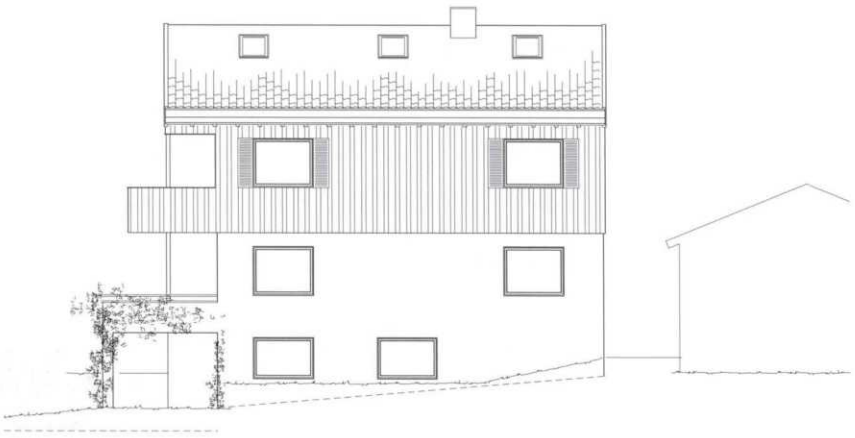
siv.ark. mnal margrethe rosenlund
mørkdalsveien 2F 0173 oslo - tlf 97708014 - rosenlund@arkitekthelt.com - org.982172892 mva

A02 planer og snitt | mål : 1:100 | dato: 12.04.05

E5
12.04.05









4

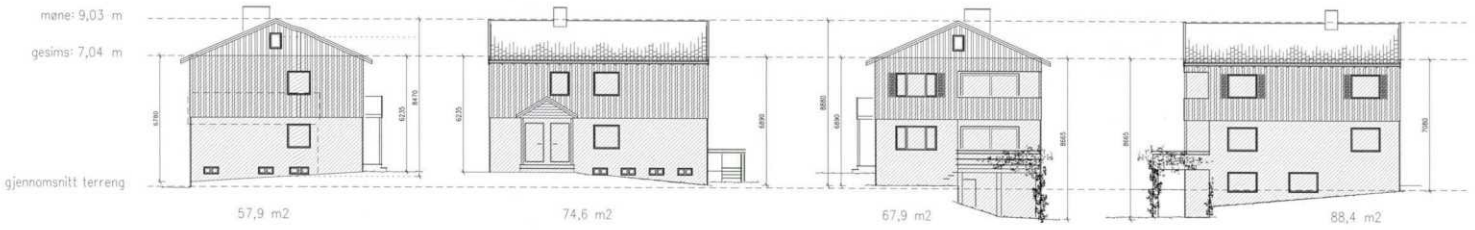
Rabbeveien 11

siv.ark. mnal margrethe rosenlund

A03 fasader | mål : 1:100 | dato: 12.04.05

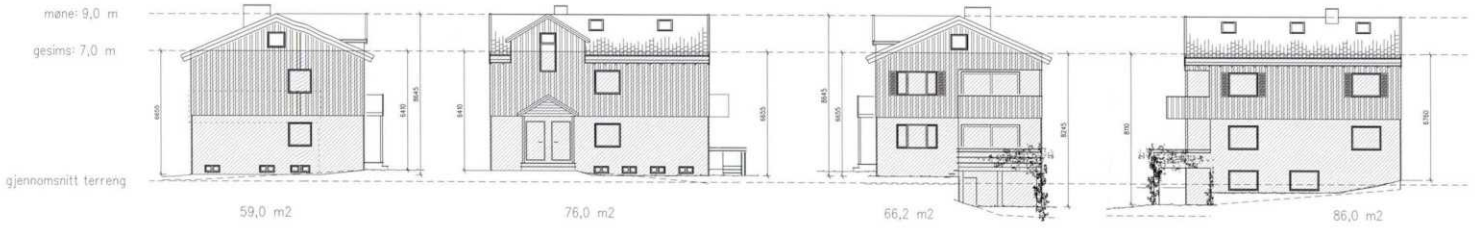
E6
12.04.05

EKSISTERENDE SITUASJON



totalareal fasadeflate 288,8 m2
total fasadelengde 41 m
288,8 m2 / 41m = gj.sn. gesims 7,04 m
dette gir en mønehøyde over gjennomsnittlig terreng på 9,03 m

NY SITUASJON



totalareal fasadeflate 287,1 m2
total fasadelengde 41 m
287,1 m2 / 41m = gj.sn. gesims 7,00 m
dette gir en mønehøyde over gjennomsnittlig terreng på 9,0 m

siv.ark. mnal margrethe rosenlund

Rabbeveien 11

A04 møne- og gesimshøyder | mål : 1:200 | dato: 12.04.05

Oslo kommune
Bymiljøetaten

Harald Thingnes
Rabbeveien 11 A
0580 OSLO

Dato: 29.05.2019

Deres ref.: Vår ref.: 19/13385-5 Saksbeh.: Ole Korbøl
Org. enhet: Natur og forurensning
Arkivkode: 93

TILLATELSE TIL Å LA NEDGRAVD OLJETANK BLI LIGGENDE ETTER AT DEN ER TATT UT AV BRUK – GNR/BNR 123/70 - RABBEVEIEN 11 A OG 11 B

Bymiljøetaten gir tillatelse til at oljetanken i Rabbeveien 11 A og 11 B blir liggende etter at den er tatt ut av bruk, under forutsetning av at gitte vilkår oppfylles.

Dokumentasjon på at vilkårene er oppfylt må sendes inn til BYM innen 01.09.2019.

Bymiljøetaten (BYM) viser til søknad av 02.05.2019 om å la nedgravd oljetank i Rabbeveien 11 A og 11 B bli liggende etter at den er tatt ut av bruk.

Vedtak
Bymiljøetaten gir med hjemmel i forurensningsforskriften § 1-8 tillatelse til at oljetank blir liggende etter at den er tatt ut av bruk, under forutsetning at følgende vilkår oppfylles:

- Tanken skal tømmes, rengjøres og kontrolleres ved visuell inspeksjon eller trykktesting.
- Etter kontroll skal tanken fylles fullstendig med sand, grus eller lignende. Det skal kun brukes rene løsmasser som sand, grus o.l. Det skal dokumenteres hvilke type masser som brukes.
- Påfyllings- og lufterør skal fjernes.

Dersom vilkårene ikke oppfylles vil tillatelsen kunne bli trukket tilbake.

For å dokumentere at tanken er fylt med rene masser, må følgende skjema sendes til BYM: «Journal for installasjon og sanering av oljetanker». Skjemaet er tilgjengelig på Oslo kommune sin nettside: https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/miljo-og-klima/oljetanker/.

Dersom det oppdages hull i tanken skal den ikke fylles med rene masser, men i stedet graves opp og leveres til godkjent avfallsmottak sammen med evt. forurensede masser. Dette skal også meldes til kommunen, som er forurensningsmyndighet.

Frist for å sende inn dokumentasjon til BYM er satt til 01.09.2019

Begrunnelse og vurdering
BYM kan gi tillatelse til å la en oljetank bli liggende ved «særlige tilfeller». Vi anser at det er et særlig tilfelle, når fjerning av en tank vil medføre store urimelige kostnader eller ulemper.

Det er søkt om å få la tanken bli liggende med følgende begrunnelse: «Tanken ligger nedgravd i en trang passasje mellom hus og garasje.» Bilder vedlagt søknaden dokumenterer dette.

På bakgrunn av opplysningene i søknad har vi vurdert at dette er et særlig tilfelle og at vi gir tillatelse til å la tanken bli liggende.

Tillatelsen fritar ikke hjemmelshaver for ansvar ved eventuell forurensning til grunnen eller setningsskader tanken kan forårsake.

Regelverk
BYM er delegert myndighet til å fatte vedtak og føre tilsyn etter forurensningsforskriften kapittel 1, «Tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker». Kapittel 1 angir krav til oppfølging av nedgravde oljetanker.

Nedgravde oljetanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. jf. forurensningsforskriften § 1-8. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for å grave dem opp.

Klageadgang
Tillatelsen er enkeltvedtak, og kan påklages etter forvaltningsloven § 28, jf. forurensningsloven § 85. Klagefristen er tre uker etter mottagelsen av dette vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til BYM og være undertegnet. Klagen skal nevne hvilket vedtak det klages over, og den endring som ønskes. Den bør være begrunnet, jf. forvaltningsloven § 32. Dersom BYM mener det ikke er grunnlag for å omgjøre vedtaket, sendes den til Fylkesmannen i Oslo og Viken for avgjørelse, i henhold til forurensningsforskriften § 41-5.

Dokumentinnsyn
Som part i saken har hjemmelshaver adgang til å se sakens dokumenter, likevel med de begrensninger som følger av forvaltningsloven §§ 18 og 19. Unntaksbestemmelsene omfatter dokumenter og opplysninger av intern eller særlig sensitiv art.

Til informasjon
Fra 2020 vil det ikke lengere være lov å bruke fyringsolje eller parafin til oppvarming av bygninger. Enova gir støtte til fjerning av oljetank og oljekjel samt overgang til fornybar energi, les mer på www.enova.no. I større bygg der det ønskes tilskudd til energiforbedring, anbefaler vi å ta kontakt med Klimaetaten i Oslo kommune, på tlf. 21 80 21 80 eller sende en e-post til fondet@kli.oslo.kommune.no.

Spørsmål
Har dere spørsmål så ta kontakt med saksbehandler Ole Korbøl på telefon 21 80 21 80. Dere kan også sende en e-post til: postmottak@bym.oslo.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Signe Nyhuus
divisjonsdirektør

Terje Laskemoen
avdelingsdirektør

Bymiljøetaten

Oslo

Harald Thingnes

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	22/46440 - 3	Hans Kristian Daviknes	26.09.2022

Bekreftelse på mottatt dokumentasjon på sanering av oljetank - Nedgravd oljetank - Rabbeveien 11 A og B - gnr/bnr 123/70

Bymiljøetaten bekrefter herved at vi har mottatt dokumentasjon og registrert i vårt oljetankregister, at den nedgravde oljetanken i Rabbeveien 11 A og B er gjenfylt med pukk i tråd med vårt vedtak.

Vi anser dermed saken som avsluttet.

Med vennlig hilsen

Hans Kristian Daviknes

overingeniør

Mottakere:
Harald Thingnes

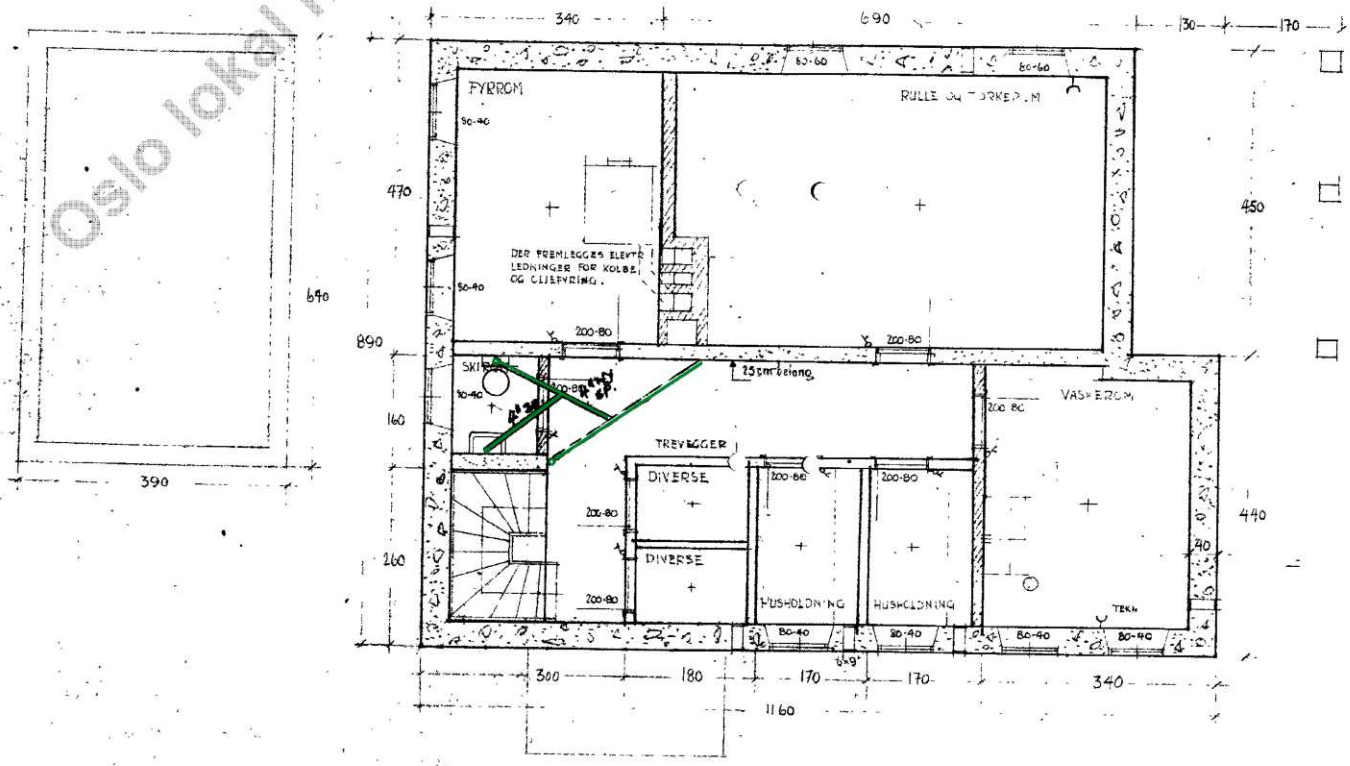
Oslo kommune
Bymiljøetaten
Natur og forurensning

Besøksadresse:
Karvesvingen 3, 0579 Oslo
Postadresse:
Postboks 636 Løren, 0507 OSLO

Telefon: 23482030
postmottak@bym.oslo.kommune.no
Org. nr.: 996922766
oslo.kommune.no

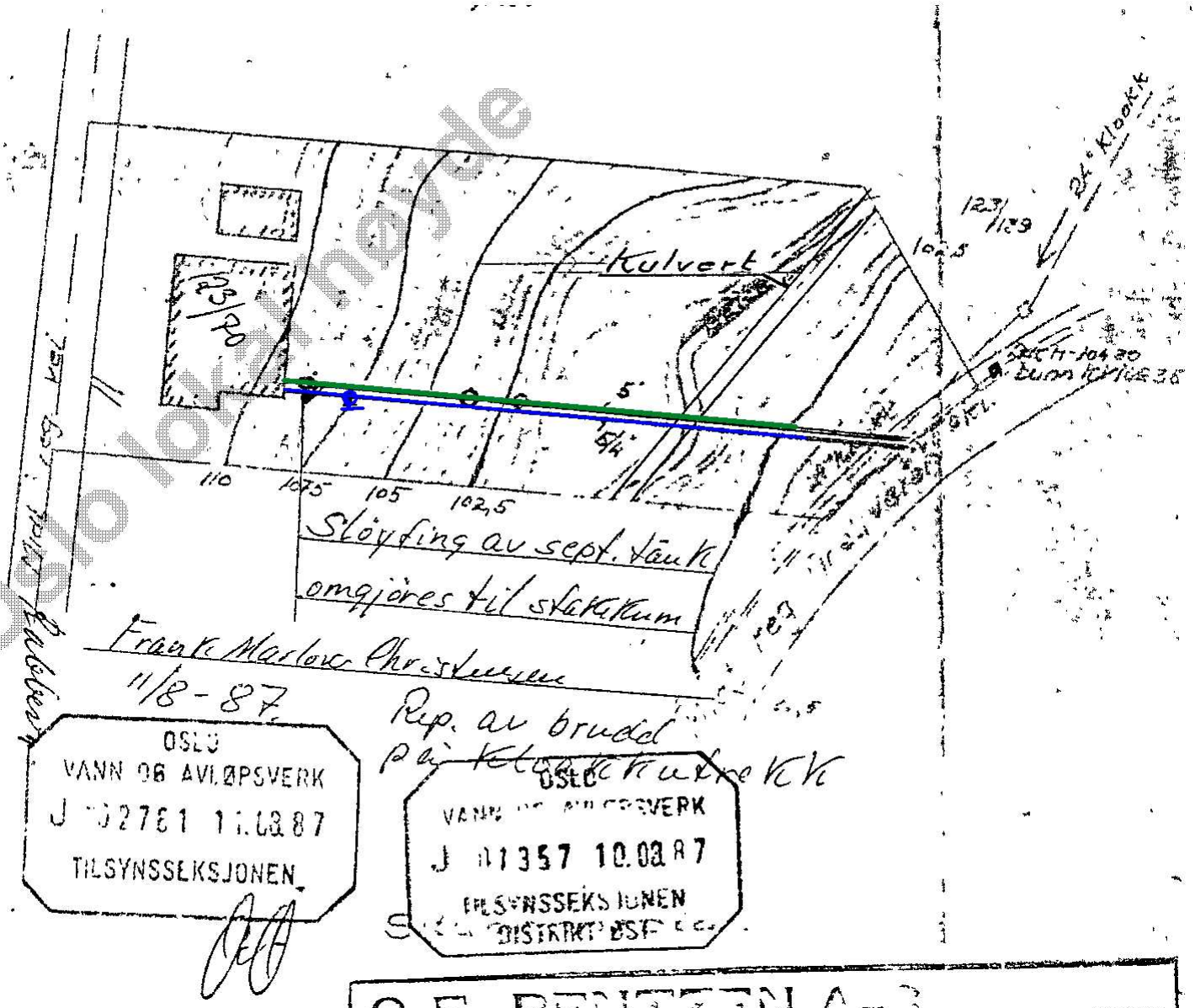
AKER VANN- OG [illegible]
I.nr 1485/48 dato 23/6 48

Oslo lokal høyde



5.3

TEGNING 3		TOMANNSBOLIG FOR HERR OTTO WAGNER
		GR.NO. 123 PARCELL 332 AV BR.NO 37 Ø. AKER
MÅL 1:50	JANUAR 1947	KJELLERPLAN
		EINAR GUNDERSEN ARKITEKT



G.E. BERTZEN A/S.

AUT. RØR

TELF. 30543
03247

m. Wiehe

2.

TEGN. AV.

DATO.

MÅL:

Oslo lokalhistorie

641

Tingleet den
15. NOV. 1935

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere og skjöteinnehavere av nedenstående eiendommer i Aker gir herved Aker Kommune tillatelse til å anlegge hovedkloakk over våre eiendommer efter utstukken linje på östsiden av Hovindbekken, og rett til å före tilsyn med ledningen og utföre nödvendige vedlikeholdsarbeider.

Vi forplikter oss til ikke å bygge over ledningen eller foreta arbeider som kan skade denne.

Det skal være naboer tillatt å före sine kloakkledninger frem til hovedkloakken over våre eiendommer efter en linje som blir omforenet, uten erstatning for grunn, men mot erstatning for voldt skade eller ulempe efter overenskomst eller skjönn. Opnåes ikke enighet om ledningens beliggenhet fastsettes dette av Aker vann- og kloakkvesen, som også kan bestemme, at ledningen skal föres utenom eiendommene.

Erklæringen kan tinglyses.

A k e r, den 1. oktober 1935.

Vaktr Kr 50,00 pr eiendom

Gnr.	Bnr.	Eier	Skjöteinnehaver
123	126	J. Vallaugen	J. Vallaugen
"	70	K. Rem	K. Rem
"	139	M. Lärstad	Lärstad
"	140	M. Lärstad	—"—
"	221	Minda Buvid	Minda Buvid
"	173	P. Väidahl	S. Landgraff
"	252	Ole Pettersen	Ole Pettersen
"	218		Karl V. Nilsen

221

Gnr. 123, bnr. 175 K. Thomassen

" 123 " 171 ———

DAGB. NR [redacted]

AVSKRIFT AKER

Byggekontoret
29 JUL 1947

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 123 bnr. 7a. andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

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

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

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

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

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger. G. E. Bentzen A/S.

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 25 mm (.5/4") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i Oreliveien

Kloakkledningsarbeider:

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

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

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

Aker, den 19

Skjøteinnehaverens underskrift

Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredskriverkontor, den 19

For herredsskriveren

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

Schlytter & Wilhelmsen - 2000 - 10.46

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Rabbeveien 11B (Ingerid Gude)
Vår referanse:
Bestilling: C1 2017-12-08 135

Dato

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7522	105	6.6.1953	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	123	70	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kontr. kr. 100,—
Stempelmrk. Kr. 6,—
Kassert den 4/6 53

Dagbokført
6 JUN 1953 X 5222

Erklæring.

Undertegnede, som eier matr.nr. 11 Rabbeveien, Gnr. 123, bnr. 70, gir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier matr.nr. 11 Rabbeveien, Gnr. 123, bnr. 70, gir herved eieren av matr.nr. 13 Rabbeveien, Gnr. 123, bnr. 220, rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over min eiendom til offentlig vann- og kloakkledning, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Rett kopi

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:
Rabbeveien 11B, 0580 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 70, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250027

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingerid Gude

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 473 11 325

E-post: ingerid.gude@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.
