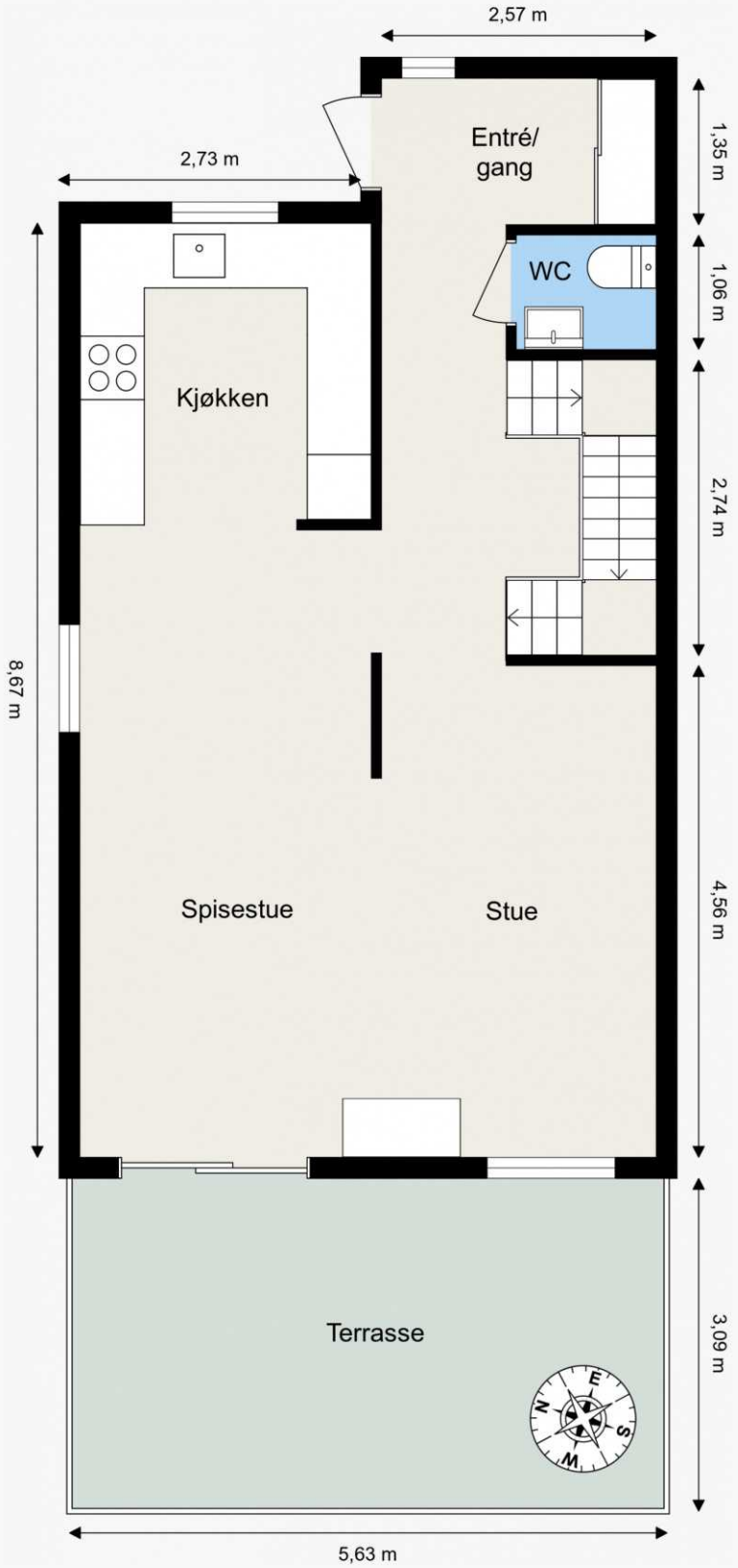
PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

TYSLEVVEIEN 59C

Vedlegg



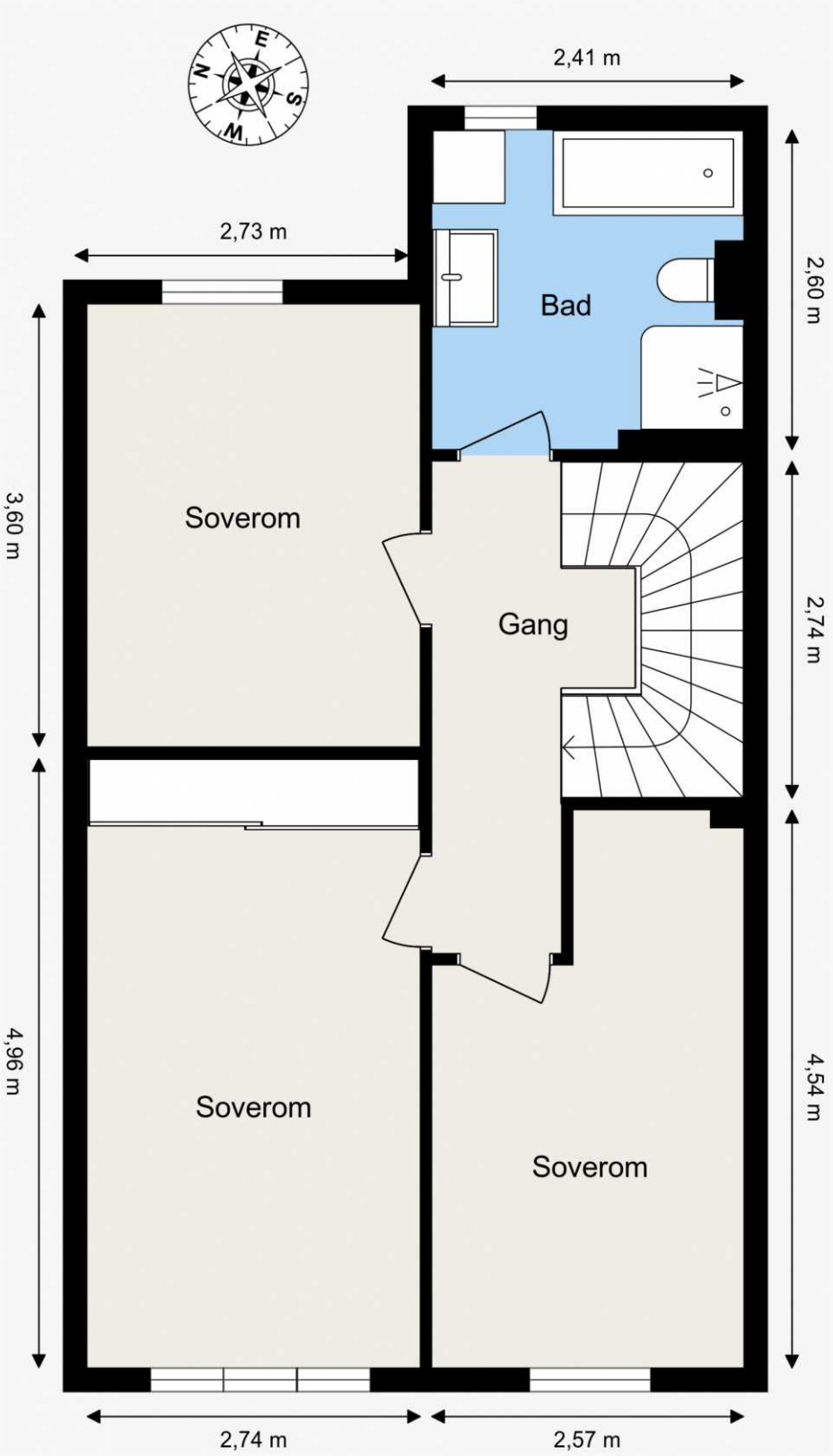
1. Etasje

Tyslevveien 59 C

taksator

Thomas Tandberg
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



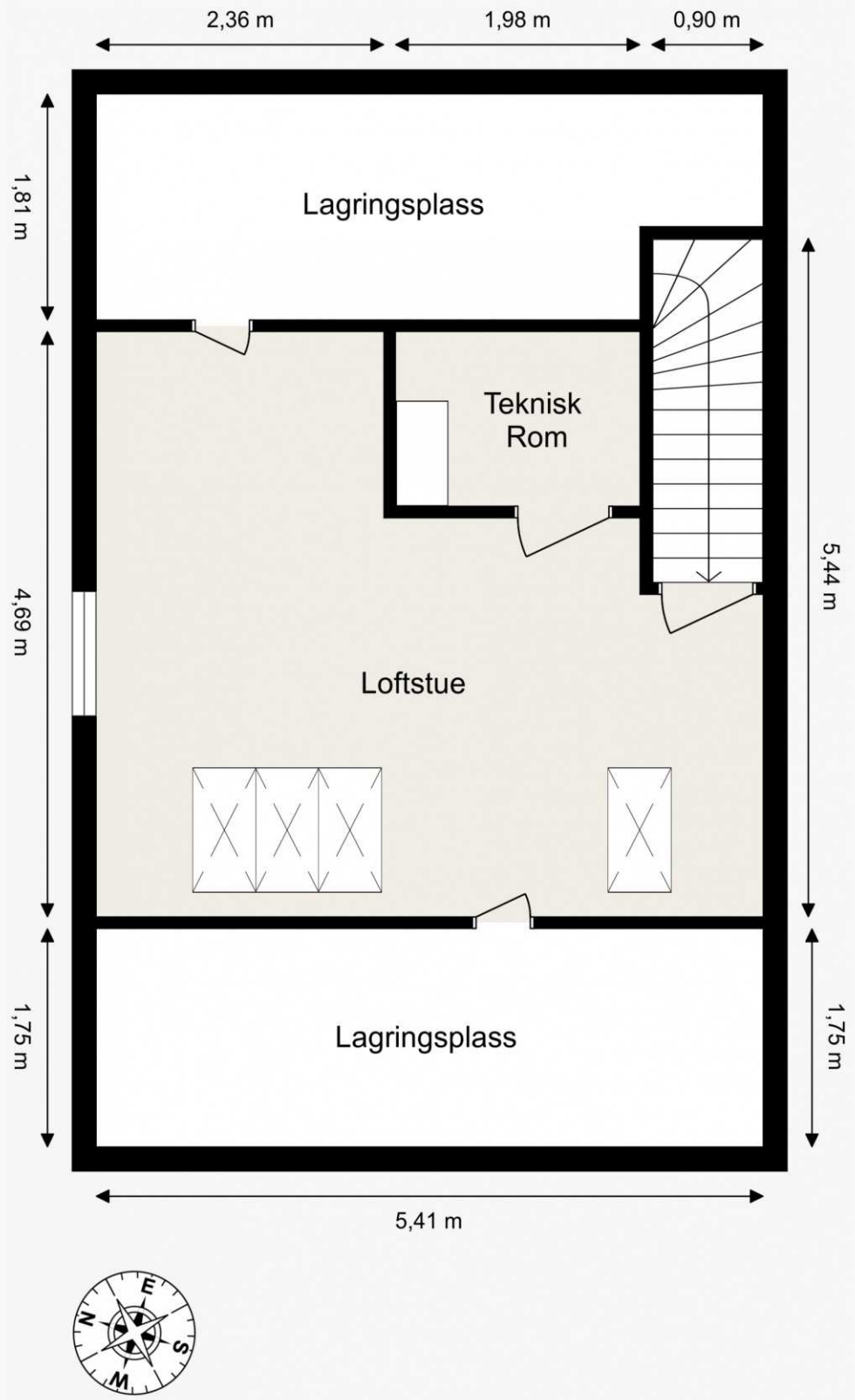
2. Etasje

Tyslevveien 59 C

taksator

Thomas Tandberg
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



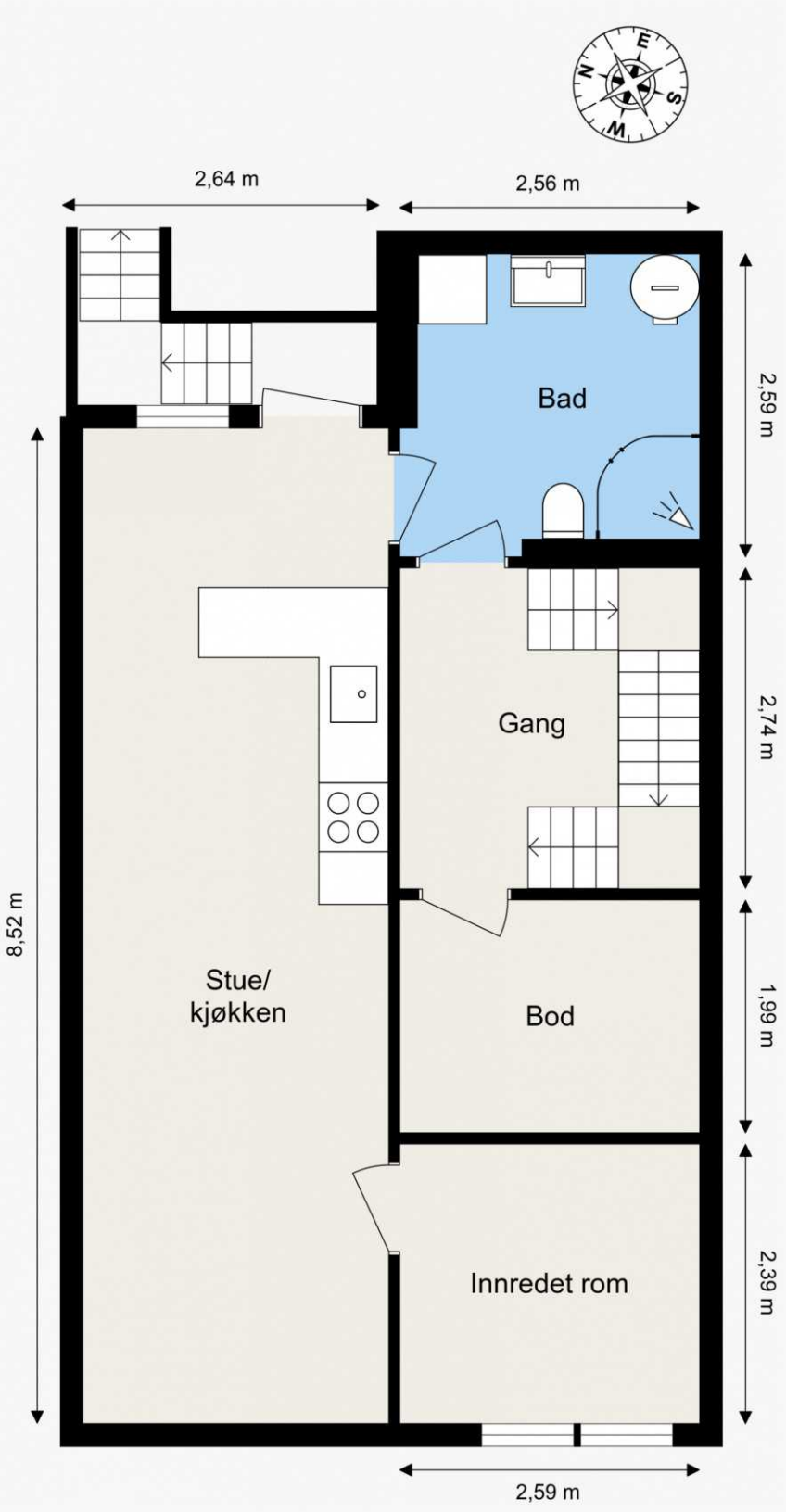
3. Etasje

Tyslevveien 59 C

taksator

Thomas Tandberg
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



Kjeller

Tyslevveien 59 C

taksator

Thomas Tandberg
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tyslevveien 59 C, 1163 OSLO

OSLO kommune

gnr. 183, bnr. 161, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 09.07.2025 **Rapportdato:** 28.07.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25246 **Referansenummer:** BO8230

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **Vår ref:**

taksator

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

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over 4 etasjer med vestvendt terrasse/hage, beliggende i et attraktivt og barnevennlig villaområde på Nordstrand.
Boligen ble oppført i 2005 og er en del av Sameiet Tyslevveien 59 A-F.
Sameiet består av 2 vertikaldelte tomannsboliger samt horisontaldelt tomannsbolig - i alt 6 boliger.

Boligen har balansert ventilasjon.

Gasspeis i stue, tilkoblet felles gasstank.
Det er montert varmepumpe/aircondition i hoveddelens stue og hovedsoverom.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder lokalisert på bad i kjelleretasje.

Hoveddelen har baderom i 2. etasje og separat wc i 1. etasje.
Hybeldelen har baderom.

Hoveddelen har kjøkkeninnredning fra 2017, i henhold til tidligere prospekt.
Takhøy innredning med profilerte fronter og vitrinedører.
Benkeplate i høytrykkslaminat med underlimt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over stekesone.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Hybeldelen har åpen kjøkkenløsning i stue innredning fra byggeårene (i henhold til tidligere prospekt).
Innredning med hvite glatte fronter.
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Utgang fra stue til solrik terrasse og hageparsell.

Medfølgende garasjeplass i felles rekke.
Det er også biloppstillingsplasser rett utenfor boligen (på gårdsplass).

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Lovlighet

Gå til side

Halvpart tomannsbolig

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

Det er noen avvik mellom dagens planløsning og bruk, sett i forhold til opprinnelige byggetegninger.

Kjeller:
- Det er etablert en bod, som er innlemmet i hoveddel.
- Det er etablert et innredet rom i hybeldel som i dag er benyttet som soverom.
- Kjøkken er installert for å lage stue med åpen kjøkkenløsning.
- Det er fjernet en lettvegg og satt opp et par lettvegger.

Loftetasje:
- Loftstue er i henhold til opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bodareal, men er innredet til boligstandard/-formål og er av den grunn vurdert
og medtatt som loftstue i rapporten. Dette er i henhold til gjeldende retningslinjer for takstmenn.
Det påpekes at det ikke er funnet noen "søknad om bruksendring" eller lignende for omgjøringen av arealets bruk.

I henhold til tidligere takstrapport be det i 2013 montert takvinduer i loftstue og trapperom til loftet samt i badet i 2. etasje.
Det er ikke funnet noen dokumentasjon på monteringen av vinduer.

Arealer

Gå til side

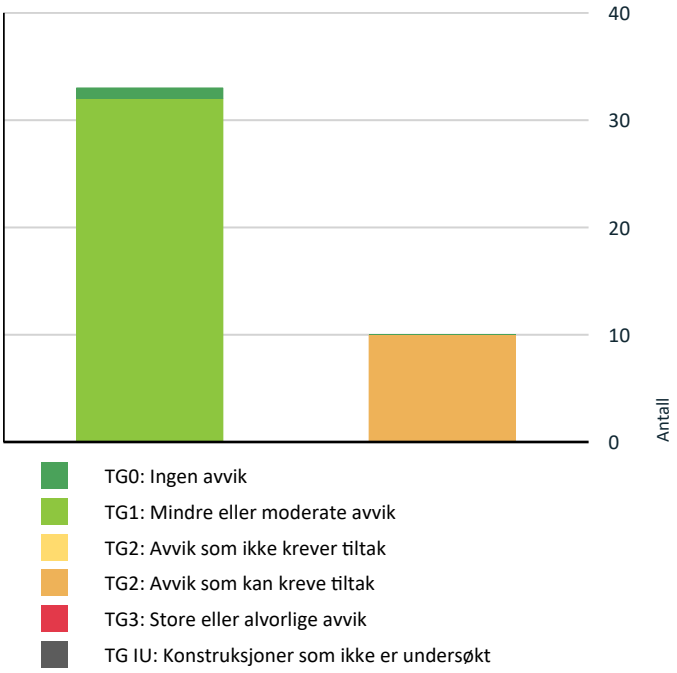
Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

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 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 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.

Oppsummering av avvik

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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

Halvpart tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller - Hybel > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller - Hybel > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller - Hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART TOMANNSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer, innredet kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er utvendig tekket med takstein fra byggeårene.

———

Taktekkingen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertak inspisert fra terreng på tilgjengelige steder.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål, fra byggeårene.
Nedløp er er ført ut på terreng.

———

Bygningsdelene har normal og forventet slitasje.

Likevel anbefales det på generelt grunnlag at nedløp/utkast ledes bort fra bygningsmassen via rør, nedgravd i grunn.
Dette for å hindre vannpåkjenning direkte på bygningskonstruksjoner.

Det er på generelt grunnlag viktig å holde takrenner og nedløp åpne og frie for store mengder løv, kvister o.l. slik at ikke tiltenkt funksjon forringes.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Malt/beiset, liggende ytterkledning.

———

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Tilstandsrapport

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak (skråtak) i trekonstruksjoner, fra byggeårene.

Undertak med sutaksplater.
Synlige bygningsdeler og konstruksjoner i knevegger.

Ellers er det skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.
Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.
Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelig ved visuell inspeksjon.

TG 1 Vinduer

Hovedsakelig vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

Takvinduer ble montert i 2013, i henhold til tidligere prospekt.

Utvendige markiser på vestvendte soverom (med snorfunksjon).

Det er montert plisségardiner i noen vinduer.

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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 bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Inngangsdører

Inngangsdører fra byggeårene, med glassfelt.

Bygningsdelene har normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrassedør

Terrassedør (foldedør) med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

Det er montert plisségardiner på døren.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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 bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/spisestue til terrasse, oppført i impregnert trevirke.
Terrassen er avgrenset med rekkverk i malt trevirke. Utgang til hageparsell/gressplen.

Terrassen ble malt i juli 2025.
Arbeidene ble utført av Krystall Byggservice AS.
Eier innehar faktura på utførte arbeider, datert 10.07.2025.

Motorisert markise er montert over terrassen.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp og platå ved inngangsparti, oppført i beiset trevirke.
Trappen har rekkverk.

Utvendig trapp ned til hybeldel.
Trappeløp med gittertrinnstrapp i galvanisert stål.
Trappeløpet har rekkverk/håndløpere.
Sluk i bunnen av trappeløpet.

Det påpekes at rekkverk mot trappeløpet er noe lavt, målt til 70 cm.
Det bør monteres et rekkverk på minst 100 cm.

Bygningsdelene har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Lavt rekkverk mot trappeløp ned til kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hoveddel:

Gulv:
Flislagt gulv på bad, wc og entré/gang samt i kjellergang.
Sponplategulv i teknisk rom.
Ellers 3-stavs parkett.

Det er termostatstyrt gulvvarme på bad samt i entré/gang og toalettrom/wc.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Tapet på wc.
Gipsplater i teknisk rom samt i kjellerbod.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Noe tapet på wc.
Ellers malte flater.

Skråtak i loftetasje.

Takhøyden ble i loftstue målt til ca. 197 cm i møne (høyest punkt).
Takhøyden ble i gang i 2. etasje målt til ca. 2,41 m.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.
Takhøyden ble i kjellergang målt til ca. 2,40 m.

Det er montert downlights (led) på bad.

———

Hybeldel:

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Det er termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger samt malte flater på bad.
Ellers malte flater.

Tilstandsrapport

Himlinger:
Malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,32 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som gulv/etasjeskillere samt støpt kjellergulv på komprimerte masser.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er installert gasspeis i stue i 1. etasje.
Peisen er tilkoblet felles gasstank.

Sameiet utfører periodiske kontroller av gass-tanken.
Sist utført i 2020.
Eier opplyser at rekvalifisering på grunn av alder, er planlagt i juli eller august 2025.
Etter rekvalifiseringen vil tanken være "som ny", og den vil deretter bli kontrollert hvert tredje år.

Eir innehar serviceprotokoller for gasskontrollen i boligen per 7. juli 2025.

Det er opplyst at ny gassmåler ble installert i 2023.
Arbeidene ble utført Alfa Olis Gass & VVS AS.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utforede veggkonstruksjoner i flere rom i kjeller.
Utfórede yttervegger under terreng ansees generelt som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.
Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

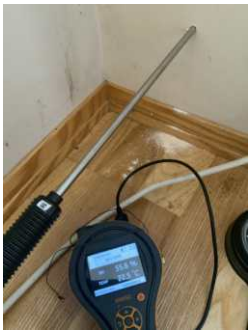
———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Det ble utført hulltaking i utforet vegg i kjellerstue (på et typisk utsatt sted).
Ingen unormale avvik registrert.
Dette er ingen garanti for at det ikke kan være avvik om man ved en senere anledning åpner konstruksjoner.

———

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observerte forhold og utførte målinger som er i tråd med gjeldende forskrift.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom leilighetens etasjer.

Originale tretrapper fra byggeårene.
Hvitlakkerte vanger.
Det er montert håndløpere på vegg i trappeløp.
Høyde på rekkverk mot trappeløp ble målt til ca. 95 cm.

———

Stedvis noe knirk.
Ellers normal bruksslitasje sett ut fra alder.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, fabrikklakkerte innerdører. Noen av dørene er malt.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom 2 (hovedsoverom):
- Skyvedørsgarderobe med profilerte fronter.

Soverom 3:
- Garderobeskap med profilerte fronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med hovedkonstruksjoner og sluk fra byggeårene.

I følge tilstandsrapport fra 2019 ble badegulvet pigget bort og støpt nytt gulv med varmekabler i 2015.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Eier opplyser at det i 2020 ble installert ny sisterne, ny servant og skap. Det ble også Installert nytt badekar og dusj.

———

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

———

Flere av baderommets hovedkonstruksjoner har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

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.

Tilstandsrapport

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

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

———

Våtsone er definert ut til 1 meter ut på hver side av dusjsone.
Baderommets vindu og dør er plassert innenfor denne våtsonen.
Dette har i utgangspunktet liten betydning og er relativt vanlig på mindre bad, men standardens (NS3600) og våtromsnormens strenge krav gjør at dette skal vurderes til TG2.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke unormalt at dører og vinduer 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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

I følge tilstandsrapport fra 2019 ble badegulvet pigget bort og støpt nytt gulv med varmekabler i 2015. Arbeidene er opplyst å være utført av M-Tek.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Tilstandsrapport

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 18 mm.
Dette er under 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).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Hakk i et par gulvfliser. Dette må ansees som normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt sluk fra byggeårene, lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Jordfeilkabel er festet til slukrist.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter.
Servantbolle på laminat benkeplate.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Frittstående badekar med termostatstyrt blandebatteri.

Dusjhjørne med svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

Eier opplyser at det i 2020 ble installert ny sisterne, ny servant og skap. Det ble også Installert nytt badekar og dusj.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabobolig samt rørsjakt og yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJELLER - HYBEL > BAD

Generell

Flislagt baderom med hovedkonstruksjoner og sluk fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

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.

Tilstandsrapport

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.



KJELLER - HYBEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

———

Våtsone er definert ut til 1 meter ut på hver side av dusjsone.
Dør er plassert innenfor denne våtsonen.
Dette har i utgangspunktet liten betydning og er relativt vanlig på mindre bad, men standardens (NS3600) og våtromsnormens strenge krav gjør at dette skal vurderes til TG2.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

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

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

KJELLER - HYBEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 18 mm.
Dette er under 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).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

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

KJELLER - HYBEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt sluk fra byggeårene.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Hjelpesluk i plast.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



KJELLER - HYBEL > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte høyglans fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur (2 stk. downlights - halogen) på vegg over servant. Ved befaring manglet begge downlightsene glass/lokk.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

Varmtvannsbereder for boligen er plassert i hjørnet av rommet.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

KJELLER - HYBEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

———

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

KJELLER - HYBEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, via eksisterende luke/tilgang i kjellergang mot våtrommets våtsone.
Det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Det ble i tillegg, rutinemessig, søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen på tilgjengelige steder, 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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017, i henhold til tidligere prospekt.

Takhøy innredning med profilerte fronter og vitrinedører.
Benkeplate i høytrykkslaminat med underlimt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over stekesone.
Ledlys under overskap.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.

Kjøkkenventilator (Siemens) over stekesone, med avtrekk ført ut på yttervegg.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

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



KJELLER - HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue innredning fra byggeårene (i henhold til tidligere prospekt).

Innredning med hvite glatte fronter.
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Downlights (halogen) under overskap.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en

komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

———

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

———

Noe merker/skjolder på benkeplate. Benkeplate kan slipes og behandles.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

KJELLER - HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.

Ventilatorhette i stål over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

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



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom/wc med flislagt gulv og termostatstyrt gulvvarme.
Ellers tapetserte og malte flater.

Gulvmontert klosett.

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Nytt servant og skap ble installert i 2020.
Lysarmatur og speil på vegg over servant.

Rommet har balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

———

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller oppbygd som et fullverdig våtrom.
Dette betyr at rommet blant ikke har sluk eller de samme krav til tettesjikt/membran.
Det er da heller ikke krav til fall på gulv eller andre tekniske krav som gjelder for definerte våtrom.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) fra byggeårene.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad i kjelleretasje.
Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken - hoveddel:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er ikke benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.

Kjøkken - hybeldel:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er ikke benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.

Hovedstoppekran er er lokalisert i vegg i kjeller.
Adkomst via luke.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport









TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, fra byggeårene.

Stakeluke er lokalisert i vegg mellom kjellergang og bad.
Adkomst via luke.

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Ventilasjonsmotor er lokalisert i teknisk rom i 3. etasje/loftetasje.
Styringspanel lokalisert på vegg i trappegang (2. etasje).

Avtrekk skjer via ventiler på bad, wc og kjøkken.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange, montert på fasade.

Selv om kranen er av type "frostfri" er det viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.
Dette for å hindre potensielle skader.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe/aircondition på hovedsoverom (2. etasje) og i stue (1. etasje).

Motorenhet montert på gavlvegg.

Eier opplyser at det ble montert 2 nye Toshiba varmepumper 2022.
Arbeidene ble utført av Oslo Varmepumpe AS.

———

Det er ikke opplyst om feil på anlegget.

Det er anbefalt å føre jevnlig service på denne type anlegg.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder lokalisert på bad i kjelleretasje.
Bereder på 194 Liter fra byggeårene, merket med produksjonsår 2004.

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.

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.





TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsrapport

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger er installert.
Motorenhet lokalisert i teknisk rom i 3. etasje/loftetasje.
Type Flexit CV200.

Støvsugersystemet er ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er ikke opplyst om feil.



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.

Sikringsskap lokalisert i skyvedørsgarderobe i entré/gang (1. etasje)

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
11 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Overlastvern på 32 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

———

Opplysninger gitt av eier:

I 2022 ble det installert ladepunkt for EL-kjøretøy ved gårdsplass samt lagt opp til stikkontakt i stue.
Arbeidene ble utført av MJ Elektro AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 28.06.2022.
Eier innehar FDV-dokument på laderen.

Diverse elektriske arbeider i 2020.
Arbeidene ble utført av Modahl Elektriske AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 16.04.2020.

Det ble utført rutinemessig EL-tilsyn i boligen i 2021, i regi av Elvia (opplyst av eier).
Påpekte avvik ble utbedret i etterkant av tilsynet.
Arbeidene ble utført av Modahl Elektriske AS.

Eier innehar dokumentasjon på de arbeidene som er utført i deres botid.
Eventuelle tidligere arbeider er ikke kjent.

Tilstandsrapport

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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005 Det elektriske anlegget er fra oppføringstidspunkt.
   Det er utført elektriske arbeider i boligen etter oppføring.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eier opplyser følgende i sin egenerklæring til takstmann:
   Ved høy samtidig belastning fra flere kurser kan det i enkelte tilfeller oppstå utkobling.

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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?

Tilstandsrapport

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

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.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i boligen.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden 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.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av bindingsverk med sprøytebetong.
Det ble på tilgjengelige steder ikke påvist unormale avvik.

Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

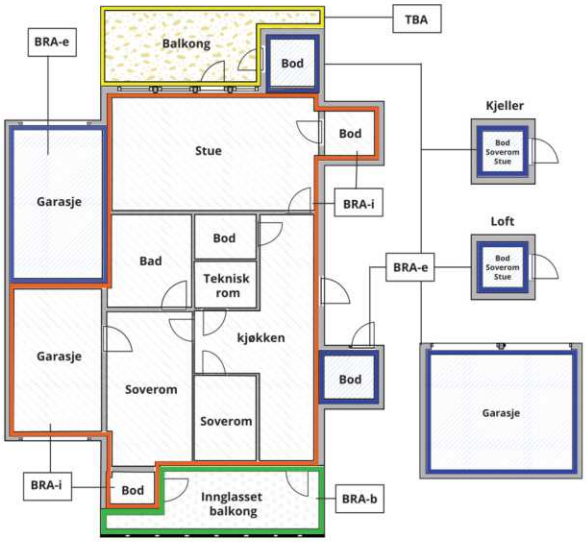
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart 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)
3. Etasje/loftetasje	16			16		9	25
2. Etasje	51			51			51
1. Etasje	51			51	17		51
Kjeller - Hoveddel	13			13			13
Kjeller - Hybel	36			36			36
SUM	**167**				**17**	**9**	**176**
SUM BRA	**167**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje/loftetasje	Loftstue, Teknisk rom		
2. Etasje	Gang, Bad, 3 soverom		
1. Etasje	Entré/gang, Toalettrom/WC, Kjøkken, Stue/spisestue		
Kjeller - Hoveddel	Gang, Bod		
Kjeller - Hybel	Bad, Stue/Kjøkken, Innredet rom		

Kommentar

3.Etasje/loftetasje:
Loftstue og teknisk rom.
Luker i knevegger, med adkomst til lagringsplass.

Teknisk rom er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

_____

2. Etasje:
Gang, bad og 3 soverom.

_____

1. Etasje:
Entré/gang, toalettrom/wc, kjøkken og sute/spisestue.

Utgang fra stue til terrasseplatting på ca. 17,4 m².
Terrassen har direkte utgang til hageparsell/gressplen på ca. 30 m².

_____

Kjeller - Hoveddel:
Gang og bod.

Dør mot baderom (hybel).

_____

Kjeller - Hybel:
Bad, stue/kjøkken og innredet rom.

Ved befaring var det innredede rommet benyttet som soverom.

Hybelen har både intern og ekstern adkomst.

_____

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er noen avvik mellom dagens planløsning og bruk, sett i forhold til opprinnelige byggetegninger.

Kjeller:
- Det er etablert en bod, som er innlemmet i hoveddel.
- Det er etablert et innredet rom i hybeldel som i dag er benyttet som soverom.
- Kjøkken er installert for å lage stue med åpen kjøkkenløsning.
- Det er fjernet en lettvegg og satt opp et par lettvegger.

Loftetasje:
- Loftstue er i henhold til opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bodareal, men er innredet til boligstandard/-formål og er av den grunn vurdert
og medtatt som loftstue i rapporten. Dette er i henhold til gjeldende retningslinjer for takstmenn.
Det påpekes at det ikke er funnet noen "søknad om bruksendring" eller lignende for omgjøringen av arealets bruk.

I henhold til tidligere takstrapport be det i 2013 montert takvinduer i loftstue og trapperom til loftet samt i badet i 2. etasje.
Det er ikke funnet noen dokumentasjon på monteringen av vinduer.

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: 2025:
- Malt terrasse. Arbeid utført av Krystall Byggservice AS.
- Malt overflater i gang og stue.

2023:
- Installert ny gassmåler. Arbeid utført Alfa Olis Gass & VVS AS.

2022:
- Installert to nye Toshiba varmepumper. Arbeid utført av Oslo Varmepumpe AS.
- Malt overflater i stua, trappegang og på loftet. Arbeid utført Feierabend Bygg.
- Installert ladepunkt for EL-kjøretøy ved gårdsplass. Lagt opp til stikkontakt i stue. Arbeid utført av MJElektro AS.

2021:
- Rettet avvik etter kontroll av det elektriske anlegget utført av Elvia. Arbeid utført av Modahl Elektriske AS.

2020:
- Oppgraderinger på bad i 2. etasje: ny sisterne, ny servant, installasjon av nytt badekar og dusj. Arbeid utført av Fbi Rørlegger G. Skirzynski.
- Bytte av servant og skap på wc i 1. etasje. Arbeid utført av Fbi Rørlegger G. Skirzynski.
- Diverse elektriske arbeider. Arbeid utført av Modahl Elektriske AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ved befaring var det innredede rommet i hybel benyttet som soverom.
Det påpekes at vinduene ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning.
I tillegg er vinduene plassert høyt oppe på vegg og har utgang under terrasse.
Rommet oppfyller ikke dagens krav til soverom på bakgrunn av nevnte forhold.

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)
Halvpart tomannsbolig	161	6

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Lise Berlioz og Damien Benjamin Georges Berlioz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	183	161		3	2177 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Tyslevveien 59 C

Hjemmelshaver

Lise Berlioz og Damien Benjamin Georges Berlioz

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Tomten er felles for sameiet, men er delt opp i praktiske parseller for hver seksjon/bolig.
Oppgitt tomtestørrelse gjelder for hele sameiet.

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Tyslevveien 59 A-F	1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over 4 etasjer med vestvendt terrasse/hage, beliggende i et attraktivt og barnevennlig villaområde på Nordstrand.
Området har lite gjennomgangstrafikk og kort vei til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og diverse servicetilbud på blant annet Sæter, Holtet og Lambertseter.
Nærhet til handlesenter som Lambertseter Senter, Mortensrud senter og flere.

Om tomten

Tomt på 2 177 m².
Tomten er felles for sameiet, men er delt opp i praktiske parseller for hver seksjon/bolig.
Oppgitt tomtestørrelse gjelder for hele sameiet.
Sameiet har fellesareal med lekeapparater.

Boligens eiendom er pent opparbeidet med steinlagt gårdsplass ved boligens inngangsparti (østvendt).
Utgang fra stue til vestvendt terrasseplatting med direkte utgang til hageparsell/gressplen.
Ellers er eiendommen opparbeidet med gressplen og variert beplantning.

Medfølgende garasjeplass i felles rekke, målt til ca. 16 m².
Garasjen har asfaltert dekke. Leddport og motorisert portåpner med fjernkontroll.
Det påpekes at det er noe ujevnt fall og underlag i garasjen. Dette kan føre til at evt. vann ikke vil renne ut av garasjen men ligge mot ubeskyttet trevirke.
Det er noen eldre fuktskjolder på gipsplater.

Det er i tillegg 2 biloppstillingsplasser rett utenfor boligen, på gårdsplass.
Her er det montert ladepunkt på vegg for El-kjøretøy.

I tillegg har sameiet to gjesteparkeringsplasser til felles benyttelse.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2025 utgjør kr. 23 957,48,-.
Eiendomsskatt for 2025 utgjør kr. 9 205,00,-.
Tall og opplysninger gitt av Oslo Kommune - Kemnerkontoret.

Hver bolig betaler sine egen bygningsforsikring og kommunale avgifter.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av variert trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 2005 i betong og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger brukstillatelse på boligen, 21.02.2005.
Ferdigattest for fasadeendring foreligger, datert 01.11.2013. Det påpekes at ferdigattesten er gitt ut fra de opprinnelige byggemeldte og godkjente byggetegningene.

Boligen er en del av Sameiet Tyslevveien 59 A-F.
Sameiet består av 2 vertikaldelte tomannsboliger samt horisontaldelt tomannsbolig - i alt 6 boliger.

Dagens eier har ført løpende vedlikehold på boligen.
Det må påregnes videre normalt vedlikehold.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
4 117 041	2023	Boligens likningsverdi (som primærbolig), opplyst av Skatteetaten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	
2	31.07.2025	
3	04.08.2025	

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/BO8230

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 Première

Oppdragsnr.
183250169

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Berlioz	Damien Benjamin G Berlioz

Gateadresse
Tyslevveien 59C

Poststed	Postnr
OSLO	1163

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 183250169

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørelegger Grzegorz Skirzynski, levert 01.04.2020
Arbeid utført av	Fbi Rorlegger G. Skirzynski

Filer

2020-04-02-190716.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Svar	Nei

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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	El-Lader, El-anlegget (diverse)
Arbeid utført av	Modahl Elektriske AS, MJ ElektroAS

Filer

FDV-dokumentasjon_Easee-Laderobot 2.pdf Dokumenter-Ordre-5527 2.pdf Documentation_Tyslevveien59C.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	Gas utstyr service av Alfa Ollis , varmepumpe service av Oslo Varmepumpe AS, og el-anlegget control av Elvia

Filer

Documentation_Tyslevveien59C.pdf

Document reference: 183250169

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks (installasjon av MJ ElektroAS)

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

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjelleren er bygget om slik at den er tilpasset utleie. Arbeidet er ikke omsøkt, men rommene er opprinnelig godkjent som stue/soverom/bod.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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: Se tilstandrapport: Etablert bod i kjeller, og et rom i Loft (dato usikkert, alt før 2019)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Loftstuen er godkjent som bod areal, ikke loftstue.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 183250169

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: 183250169

Tilleggskommentar

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: 183250169

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Berlioz	58c14fbd287d4b90a4756ed291d19ce51e23139d	03.08.2025 19:42:32 UTC	Signer authenticated by One time code

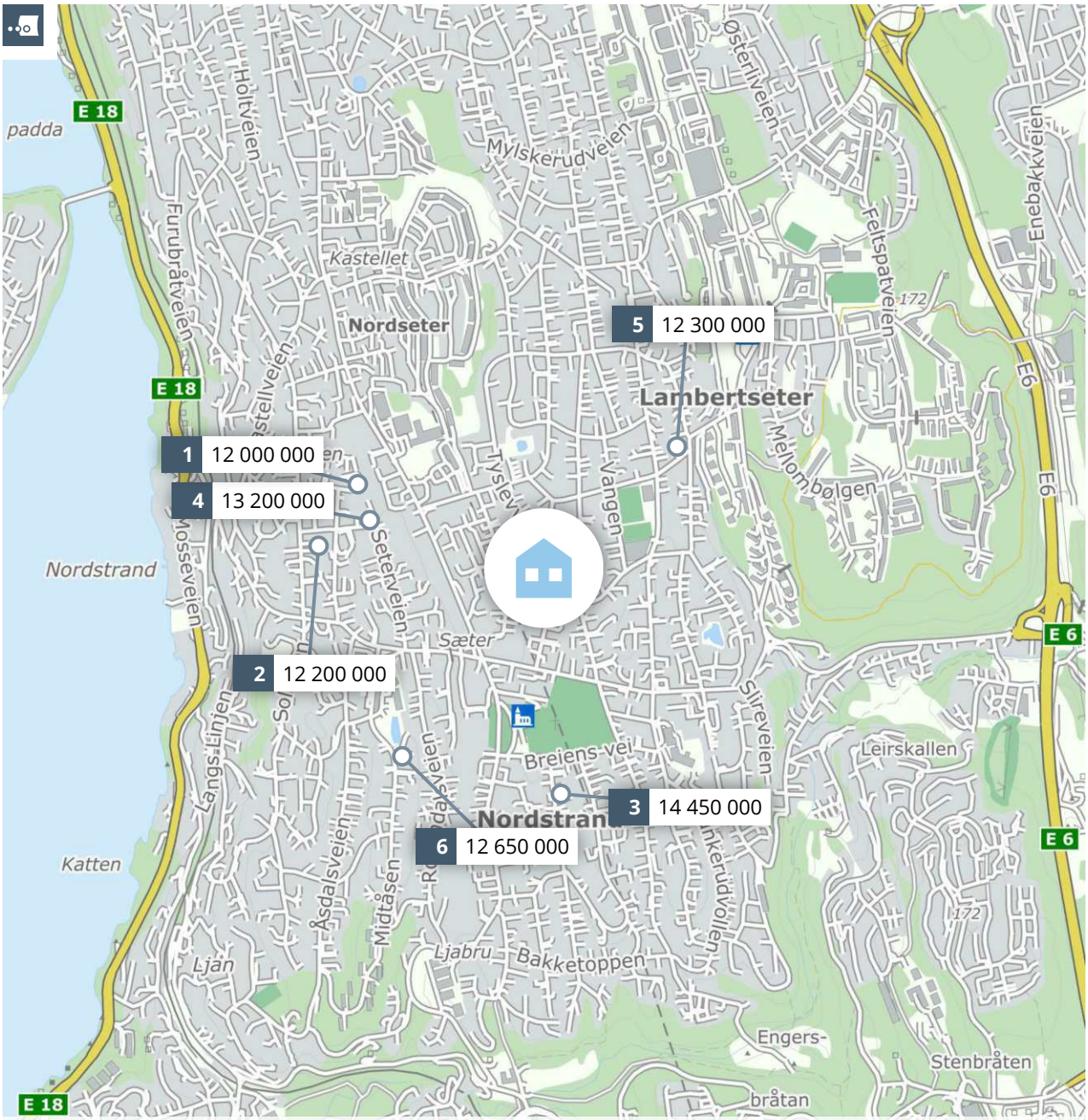
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Damien Berlioz	e247f6c240c97605591f21d9e8f21d5e82f504b0	03.08.2025 19:44:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250169

→ 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

TYSLEVVEIEN 59 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 04.08.2025

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: Petter Løsåmoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tyslevveien 59 C, 1163 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 183 BNR 161 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDSTRANDSHØGDA

Verdivurdert til

12 500 000

-	12 500 000	74 850
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	- m²	- m²	- m²	176 m²	9 m²

Tomt	2 177 m²
Byggeår	2005

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lillebakken 6 E 153 m² 1982 124 m² 3 sov	08.02.2024	11 900 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**78 431**
2	Solveien 106 F 129 m² 2012 167 m² 5 sov	30.10.2023	12 480 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**94 574**
3	Ole Moes vei 6 E 170 m² 2007 2 007 m² 5 sov	14.01.2025	14 000 000	**14 450 000**	0	14 450 000	**85 000**
4	Erling Schiøtz' vei 20 166 m² 2016 141 m² 3 sov	23.08.2023	13 600 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**79 518**
5	Freidigveien 18 163 m² 2014 1 260 m² 3 sov	31.05.2024	12 200 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**75 460**
6	Midtåsen 14 D 162 m² 2017 184 m² 4 sov	14.08.2023	12 650 000	**12 650 000**	0	12 650 000	**78 086**

Velkommen til Tyslevveien 59 C, en pen halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2005 med oppgradert standard. Boligen ligger kun 300 m fra Sæter Torg, nær trikk, skoler og barnehager. Tomten er opparbeidet med vestvendt hage og solrik terrasse, samt østvendt gårdsplass med to p-plasser, elbillader, inngang og kjellerinngang.

Deler av kjelleren er innredet med egen stue/kjøkken, bad og innredet rom. Første etasje har en stor og luftig stue med gasspeis, åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, samt et toalettrom og entré. Oppe er det et stilig bad med nyere innredning og tre gode soverom, mens loftet er innredet med loftstue som har takvinduer og inngang til bod/teknisk rom. Det er også en bod i kjelleren og medfølgende garasje i rekke.

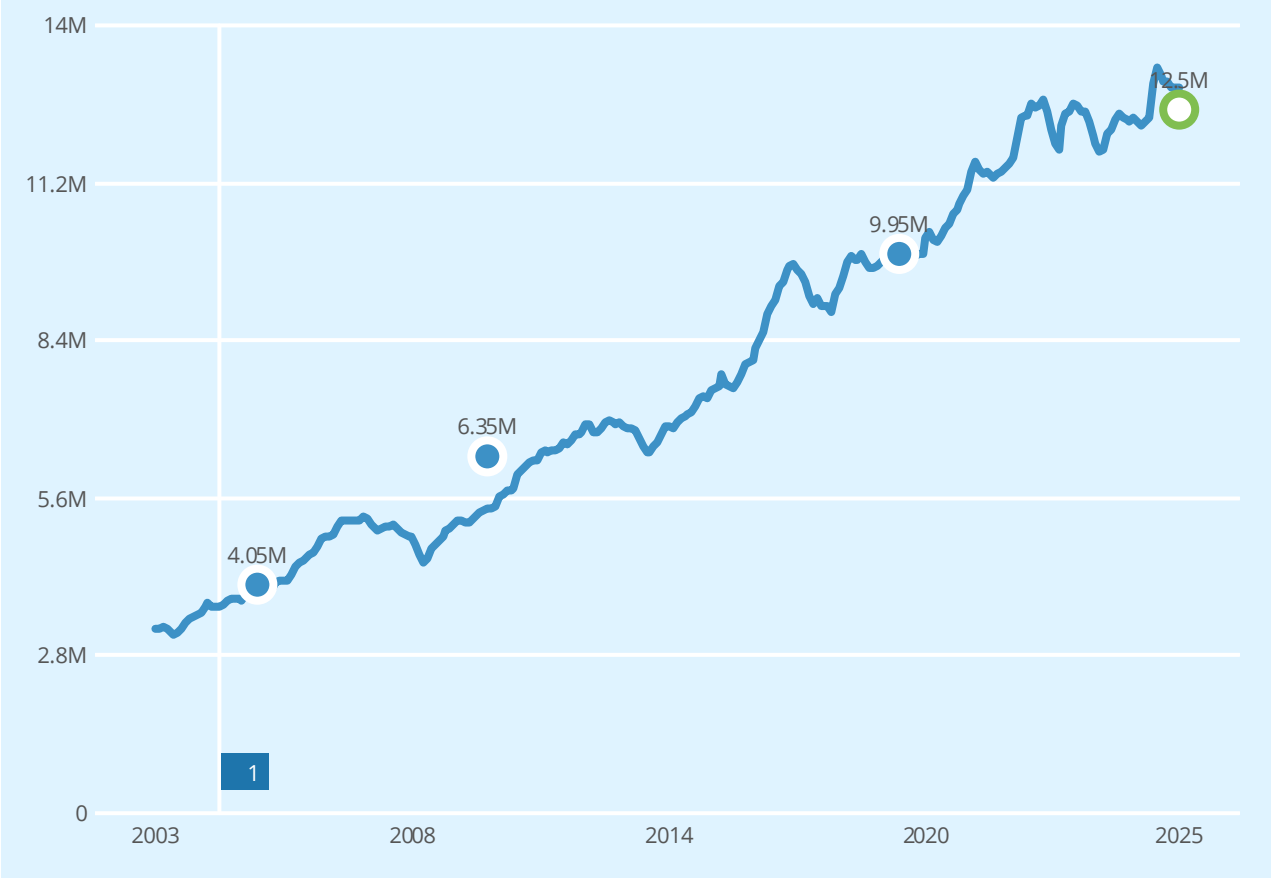
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.05.2019	21.06.2019	04.02.2020	10 000 000	9 950 000	0	9 950 000
23.04.2010	03.05.2010	09.07.2010	5 600 000	6 350 000	-	6 350 000
06.04.2005		06.04.2005	-	4 050 000	-	4 050 000

Tomannsboliger til salgs i NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets nå

5
tomannsboliger til salgs

13.5M
13.1M
12.7M
12 410 000 Prisantydning i snitt
11.9M
11.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Tomannsboliger solgt i NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets siste 9 mnd

13
tomannsboliger solgt

13.3M
13.0M
12 885 000 Salgspris i snitt
12 677 000 Prisantydning i snitt
12.4M
12.1M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

74 850 Tyslevveien 59 C Totalpris 12 500 000
73 690 Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

64 943 NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Granum Holm 183250169
Vår referanse: 3780034/26649463
Bestilling: C3 2025-06-19 (4) 142

Dato
19.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6011	105	28.1.2005	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	183	161	0	0

[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 https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. 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: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

TINGLYST
DAGBOKNR.: 6011
28 JAN 2005
OSLO SKIFTERETT
OG GRUNNBOKSENTRET

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	183	161		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
976 090 993	Taraldset Eiendom AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	1	G	11				21				31			
2	B	1	G	12				22				32			
3	B	1	G	13				23				33			
4	B	1	G	14				24				34			
5	B	1	G	15				25				35			
6	B	1	G B	16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	6			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 6 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr 6011 Tinglyst 28.01.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettet etter avtale med Tor Taraldset
Anne Synnøve Bjørn

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Tor Taraldset

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
~~eller~~ Og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
1/11-04		Tor Taraldset	

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

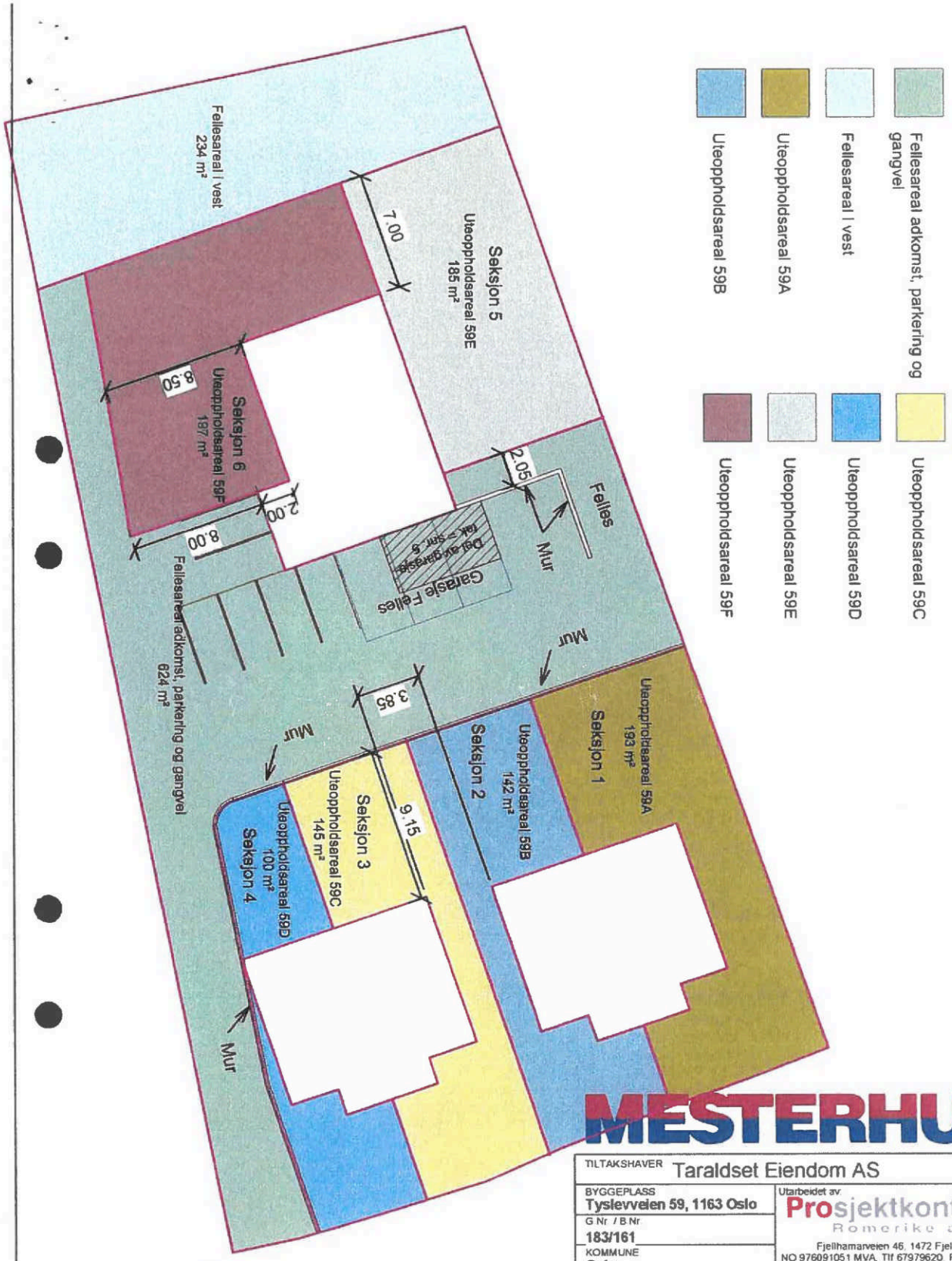
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
183	**161**		1-6	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
21/1-2005	Beil Daniel	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



MESTERHUS

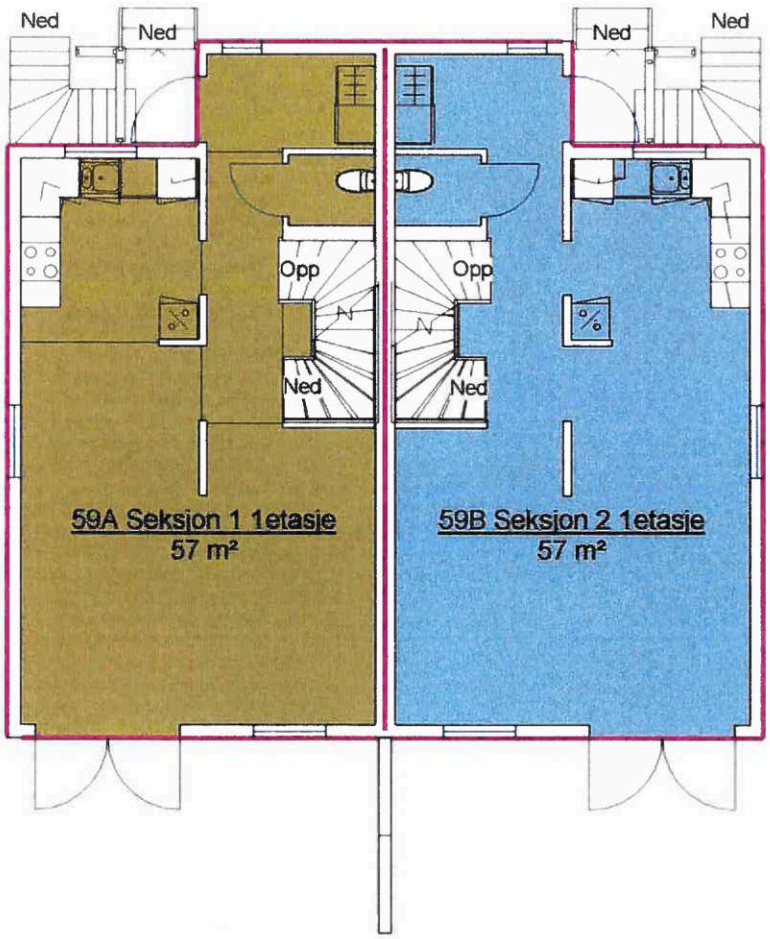
TILTAKSHAVER	Taraldset Eiendom AS
BYGGEPLASS	Tyslevveien 59, 1163 Oslo
G.Nr / B.Nr	183/161
KOMMUNE	Oslo

Utarbeidet av
Prosjektkontoret Romerike as
Fjellhamarveien 46, 1472 Fjellhamar
NO 976091051 MVA, Tlf 67979620, Faks 67979621

TEGN. INNHOLD	Seksjonering utomhus
MÅLESTOKK	1 : 300
PROSJEKT	Tyslevveien 59

KONTROLL	DATO	TEGNET AV	PROSJEKT Nr	TEGN Nr
	1/10-04	VE	140	D1

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



- 59A Seksjon 1 1etasje
- 59A Seksjon 1 2etasje
- 59A Seksjon 1 kjeller
- 59A Seksjon 1 loft
- 59B Seksjon 2 1etasje
- 59B Seksjon 2 2etasje
- 59B Seksjon 2 kjeller
- 59B Seksjon 2 loft

Vedlegg side 2 av 11

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

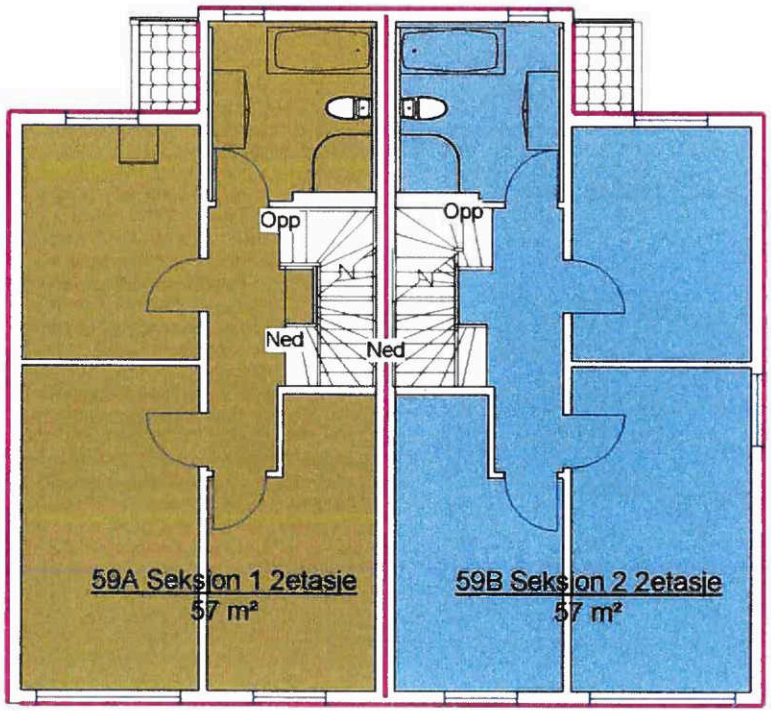
MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Taraldset Eiendom	
BYGGEPLASS: Tyslevveien 59, 1163 Oslo	Utarbeidet av: Prosjektkontoret Romerike as
G.Nr. / B.Nr: 183/161	Fjellhamarveien 46, 1472 Fjellhamar NO 976091051 MVA, Tlf 67979620, Faks 67979621
KOMMUNE: Oslo	

TEGN. INNHOLD: Seksjonering AB 1 etasje	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Tyslevveien 59	

KONTROLL	DATO	TEGNET AV	PROSJEKT Nr.	TEGN Nr.
	2/6-04	VE	140	D2

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



59A Seksjon 1 1etasje

59A Seksjon 1 2etasje

59A Seksjon 1 kjeller

59A Seksjon 1 loft

59B Seksjon 2 1etasje

59B Seksjon 2 2etasje

59B Seksjon 2 kjeller

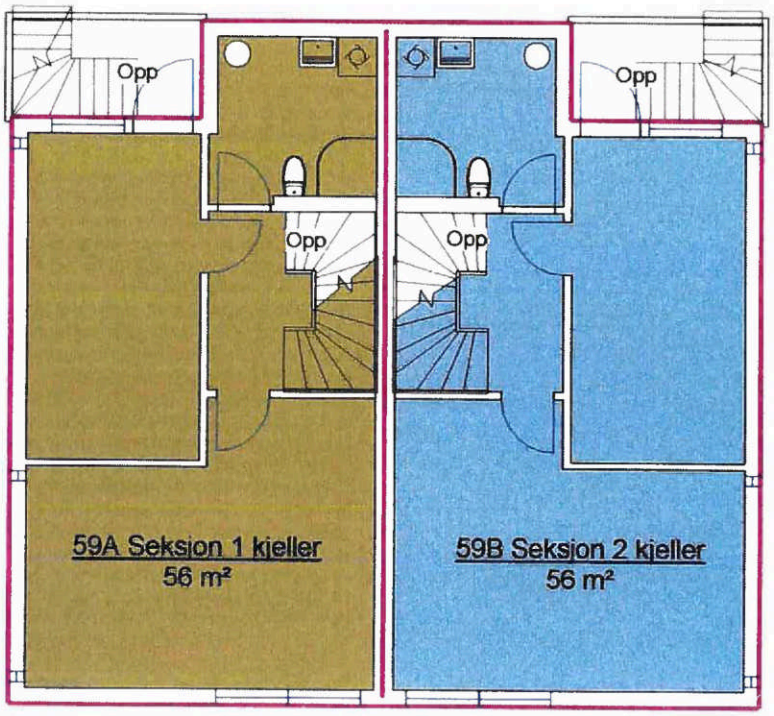
59B Seksjon 2 loft

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Taraldset Eiendom				
BYGGEPLASS: Tyslevveien 59, 1163 Oslo	Utarbeidet av: Prosjektkontoret Romerike as Fjellhamarveien 46, 1472 Fjellhamar NO 976091051 MVA, Tlf 67979620, Faks 67979621			
G.Nr. / B.Nr.: 183/161				
KOMMUNE: Oslo				
TEGN. INNHOLD: Seksjonering AB 2 etasje				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Tyslevveien 59				
KONTROLL	DATO: 2/6-04	TEGNET AV: VE	PROSJEKT Nr.: 140	TEGN.Nr.: D3

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



59A Seksjon 1 1etasje

59A Seksjon 1 2etasje

59A Seksjon 1 kjeller

59A Seksjon 1 loft

59B Seksjon 2 1etasje

59B Seksjon 2 2etasje

59B Seksjon 2 kjeller

59B Seksjon 2 loft

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

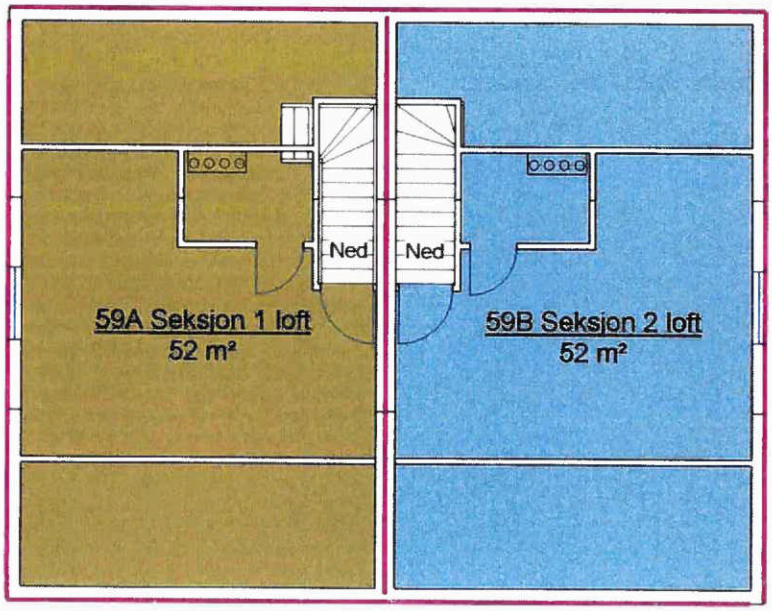
MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Taraldset Eiendom	
BYGGEPLASS: Tyslevveien 59, 1163 Oslo	Utarbeidet av: Prosjektkontoret Romerike as
G.Nr. / B.Nr: 183/161	Fjellhamarveien 46, 1472 Fjellhamar NO 976091051 MVA, Tlf 67979620, Faks 67979621
KOMMUNE: Oslo	

TEGN. INNHOLD: Seksjonering AB kjeller				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Tyslevveien 59				
KONTROLL	DATO: 2/6-04	TEGNET AV: VE	PROSJEKT Nr: 140	TEGN.Nr: D4

Vedlegg side 4 av 11

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



59A Seksjon 1 1etasje

59A Seksjon 1 2etasje

59A Seksjon 1 kjeller

59A Seksjon 1 loft

59B Seksjon 2 1etasje

59B Seksjon 2 2etasje

59B Seksjon 2 kjeller

59B Seksjon 2 loft

Vedlegg side 5 av 11

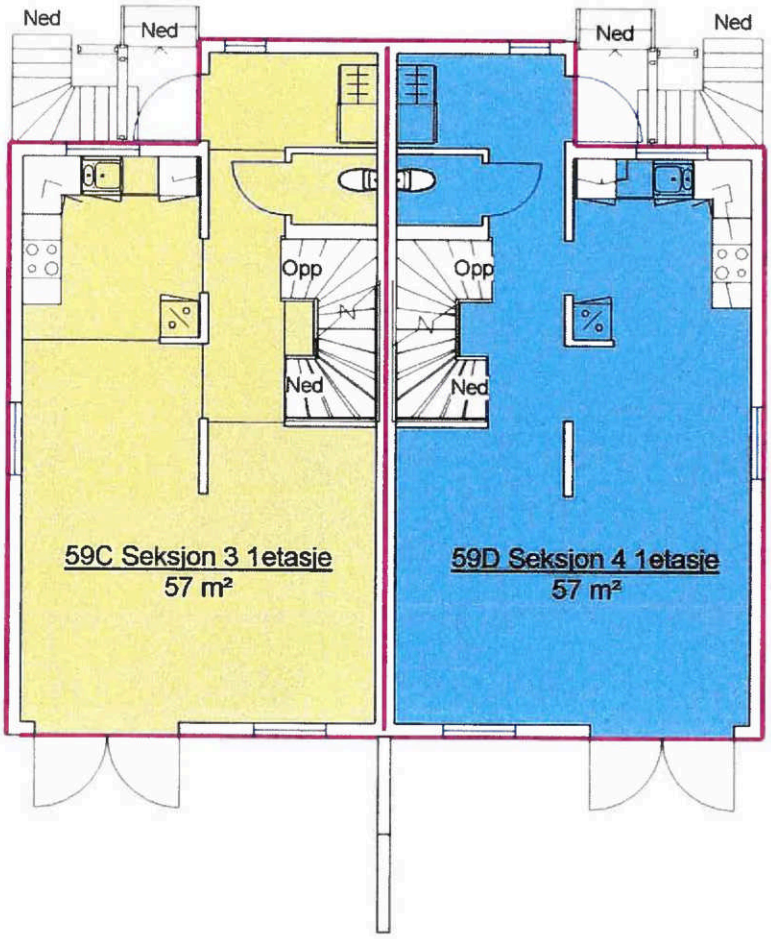
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Taraldset Eiendom	
BYGGEPLASS: Tyslevveien 59, 1163 Oslo	Utarbeidet av: Prosjektkontoret Romerike as
G.Nr. / B.Nr: 183/161	Fjellhamarveien 46, 1472 Fjellhamar NO 976091051 MVA, Tlf 67979620, Faks 67979621
KOMMUNE: Oslo	

TEGN. INNHOLD: Seksjonering AB loft				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Tyslevveien 59				
KONTROLL	DATO: 2/6-04	TEGNET AV: VE	PROSJEKT Nr: 140	TEGN Nr: D5

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



- 59C Seksjon 3 1etasje
- 59C Seksjon 3 2etasje
- 59C Seksjon 3 kjeller
- 59C Seksjon 3 loft
- 59D Seksjon 4 1etasje
- 59D Seksjon 4 2etasje
- 59D Seksjon 4 kjeller
- 59D Seksjon 4 loft

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

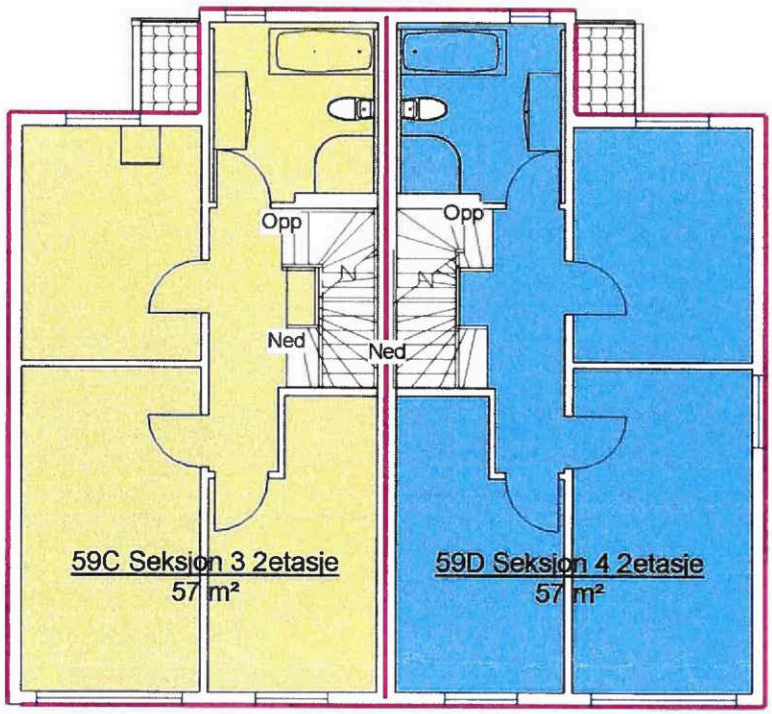
MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Taraldset Eiendom	
BYGGEPLASS: Tyslevveien 59, 1163 Oslo	Utarbeidet av: Prosjektkontoret Romerike as
G.Nr. / B.Nr.: 183/161	Fjellhamarveien 46, 1472 Fjellhamar
KOMMUNE: Oslo	NO 976091051 MVA, Tlf 67979620, Faks 67979621

TEGN. INNHOLD: Seksjonering CD 1 etasje				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Tyslevveien 59				
KONTROLL	DATO: 2/6-04	TEGNET AV: VE	PROSJEKT Nr: 140	TEGN.Nr: D6

Vedlegg side 6 av 11

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



- 59C Seksjon 3 1etasje
- 59C Seksjon 3 2etasje
- 59C Seksjon 3 kjeller
- 59C Seksjon 3 loft
- 59D Seksjon 4 1etasje
- 59D Seksjon 4 2etasje
- 59D Seksjon 4 kjeller
- 59D Seksjon 4 loft

Vedlegg side 7 av 11

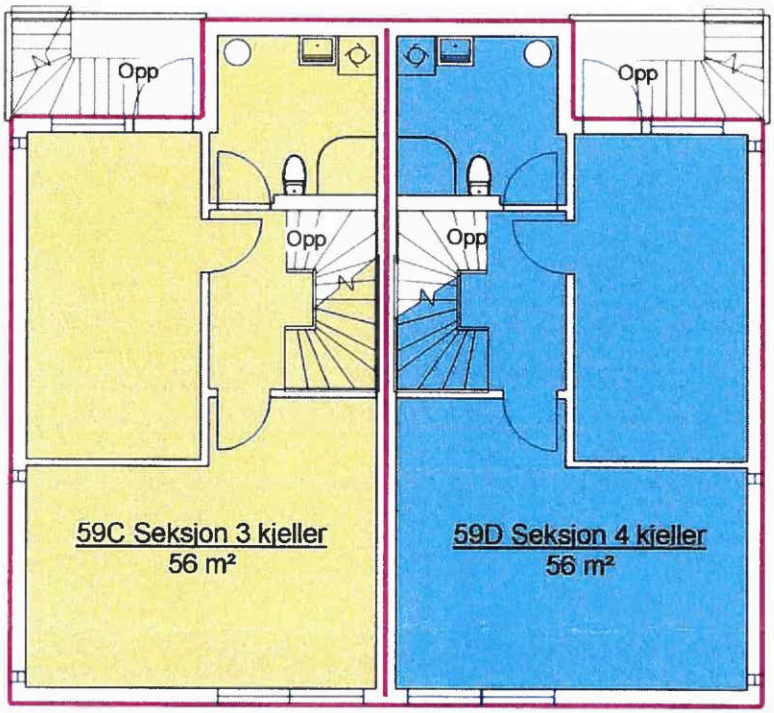
Plan- og bygningsetater
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Taraldset Eiendom	
BYGGEPLASS: Tyslevveien 59, 1163 Oslo	Utarbeidet av: Prosjektkontoret Romerike as
G.Nr. / B.Nr.: 183/161	Fjellhamarveien 46, 1472 Fjellhamar NO 976091051 MVA, Tlf 67979620, Faks 67979621
KOMMUNE: Oslo	

TEGN. INNHOLD: Seksjonering CD 2 etasje				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Tyslevveien 59				
KONTROLL	DATO: 2/6-04	TEGNET AV: VE	PROSJEKT Nr.: 140	TEGN.Nr.: D7

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



59C Seksjon 3 1etasje

59C Seksjon 3 2etasje

59C Seksjon 3 kjeller

59C Seksjon 3 loft

59D Seksjon 4 1etasje

59D Seksjon 4 2etasje

59D Seksjon 4 kjeller

59D Seksjon 4 loft

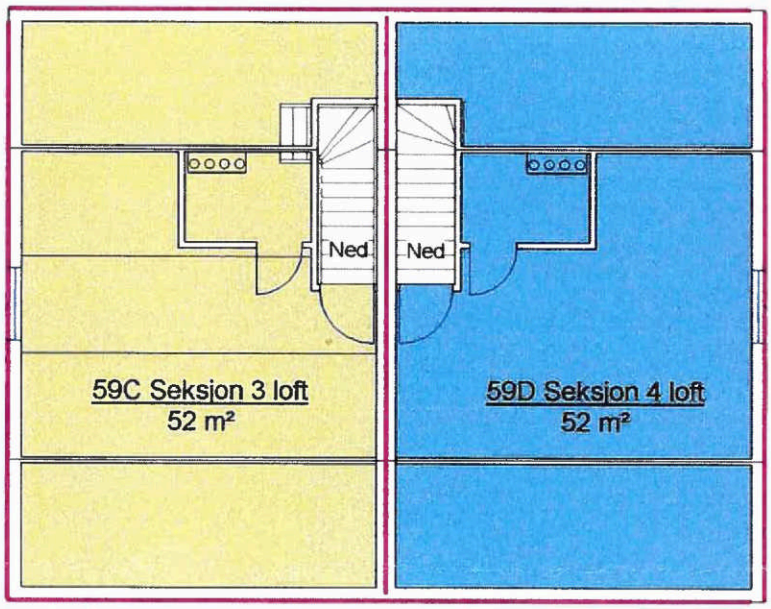
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Taraldset Eiendom	
BYGGEPLASS: Tyslevveien 59, 1163 Oslo	Utarbeidet av: Prosjektkontoret Romerike as, Fjellhamarveien 46, 1472 Fjellhamar, NO 976091051 MVA, Tlf 67979620, Faks 67979621
G.Nr. / B.Nr.: 183/161	
KOMMUNE: Oslo	

TEGN. INNHOLD: Seksjonering CD kjeller				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Tyslevveien 59				
KONTROLL	DATO: 2/6-04	TEGNET AV: VE	PROSJEKT Nr: 140	TEGN.Nr: D8

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



- 59C Seksjon 3 1etasje
- 59C Seksjon 3 2etasje
- 59C Seksjon 3 kjeller
- 59C Seksjon 3 loft
- 59D Seksjon 4 1etasje
- 59D Seksjon 4 2etasje
- 59D Seksjon 4 kjeller
- 59D Seksjon 4 loft

Vedlegg side 9 av 11

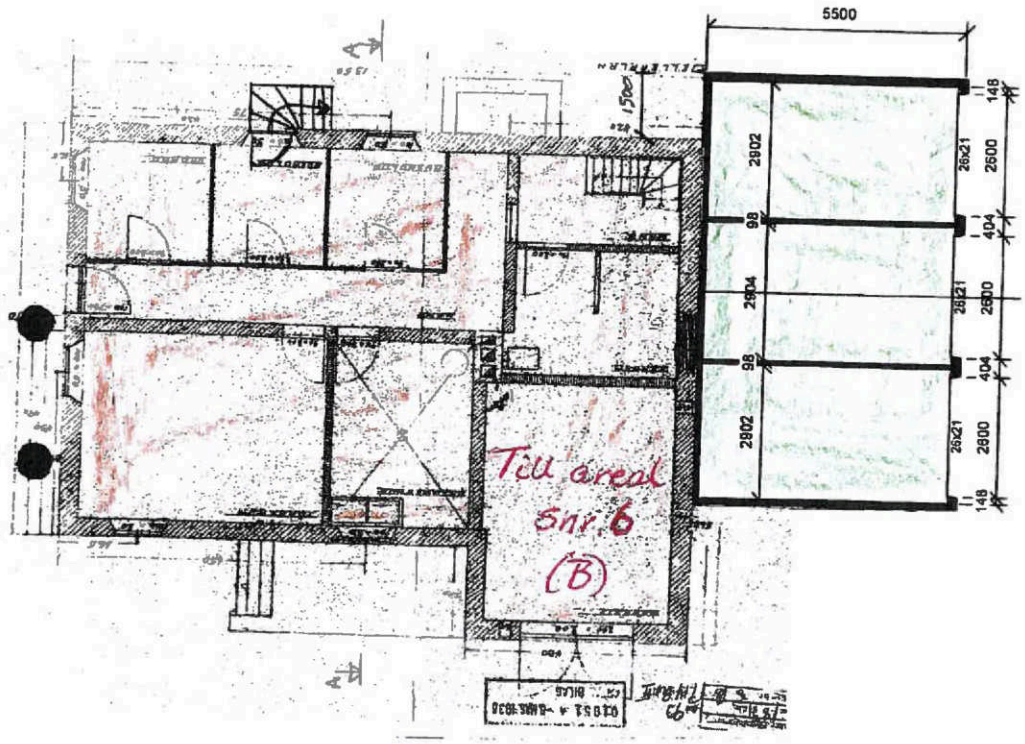
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

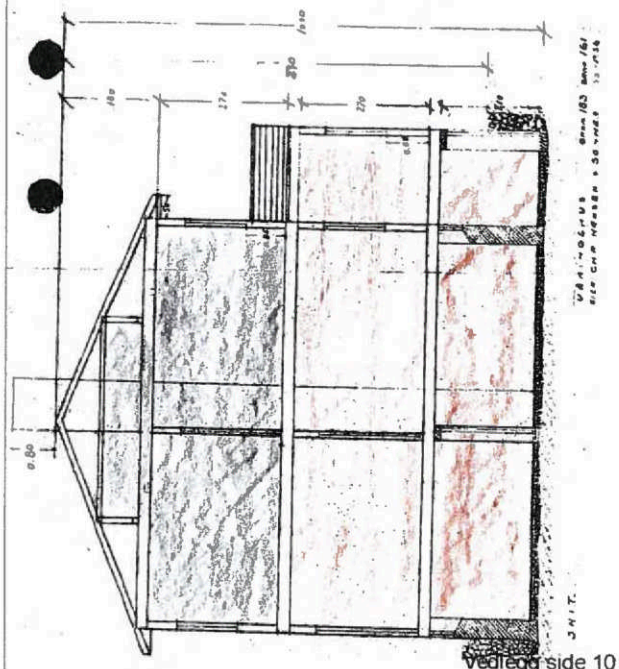
MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Taraldset Eiendom	
BYGGEPLASS: Tyslevveien 59, 1163 Oslo	Utarbeidet av: Prosjektkontoret Romerike as
G.Nr. / B.Nr: 183/161	Fjellhamarveien 46, 1472 Fjellhamar
KOMMUNE: Oslo	NO 976091051 MVA, Tlf 67979620, Faks 67979621

TEGN. INNHOLD: Seksjonering CD loft				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Tyslevveien 59				
KONTROLL	DATO: 2/6-04	TEGNET AV: VE	PROSJEKT Nr: 140	TEGN Nr: D9

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN





FELLES (GARASJER)

SEKSJON 6 (KJELLER)

Plan- og bygningsetater
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

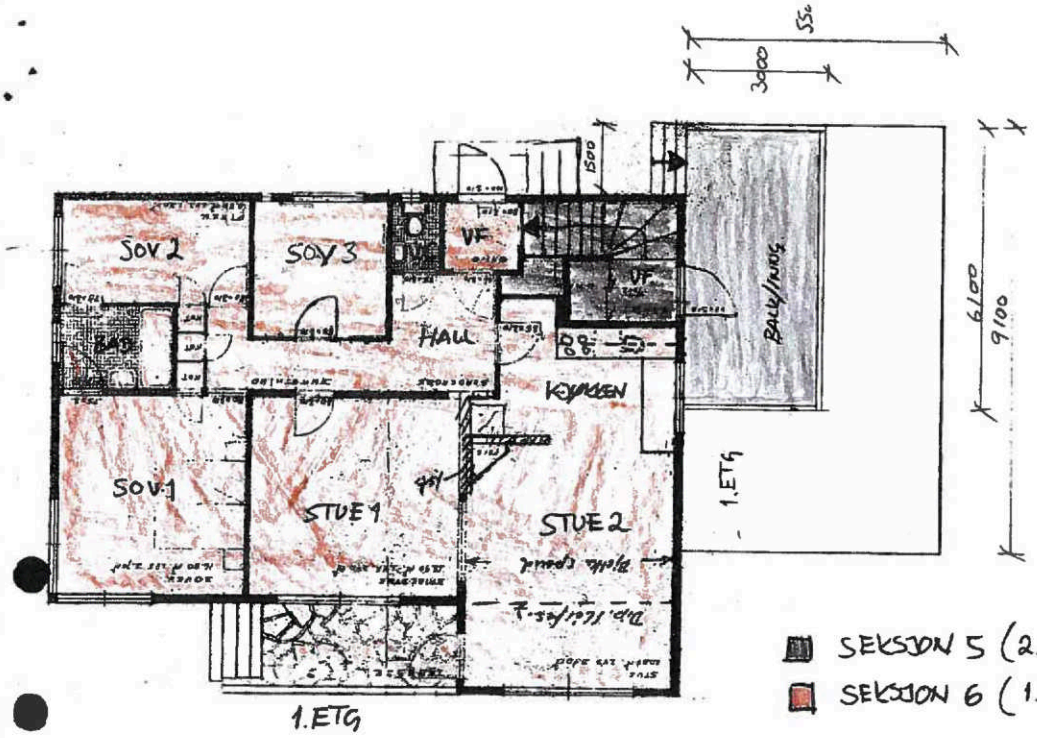
MESTERHUS

TILTAKSHAVER: Taraldset Eiendom	
BYGGEPLASS: Tyslevveien 59, 1163 Oslo	Utarbeidet av: Prosjektkontoret Romerike as, Fjellhamarveien 46, 1472 Fjellhamar, NO 976091051 MVA, Tlf 67979620, Faks 67979621
G.Nr. / B.Nr.: 183/161	
KOMMUNE: Oslo	

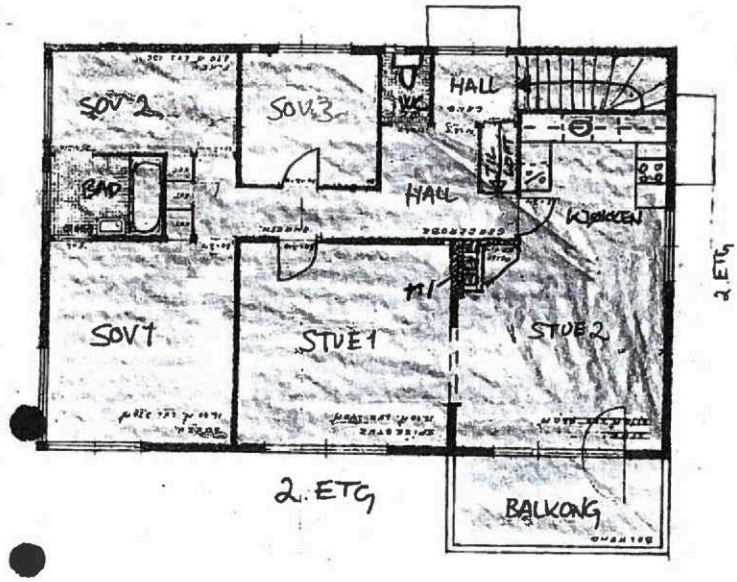
TEGN. INNHOLD: Seksjonering eksisterende bolig				MÅLESTOKK:
PROSJEKT: Tyslevveien 59				
KONTROLL	DATO: 2/6-04	TEGNET AV: VE	PROSJEKT Nr: 140	TEGN.Nr: D10

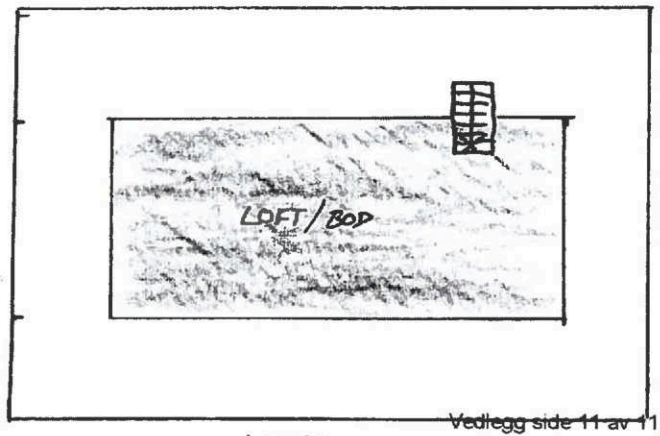
Vedlegg side 10 av 11

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



SEKSJON 5 (2.ETG + LOFT + VF/TR 1ETG)
SEKSJON 6 (1.ETG + KJELLER)





LOFT

Vedlegg side 11 av 11

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MESTERHUS

TILTAKSHAVER	Taraldset Eiendom
BYGGEPLASS	Tyslevveien 59, 1163 Oslo
G.Nr / B.Nr	183/161
KOMMUNE	Oslo

Utarbeidet av:
Prosjektkontoret Romerike as
Fjellhamarveien 46, 1472 Fjellhamar
NO 976091051 MVA, Tlf 67979620, Faks 67979621

TEGN. INNHOLD	Seksjonering eksisterende bolig
MÅLESTOKK	
PROSJEKT	Tyslevveien 59

KONTROLL	DATO	TEGNET AV	PROSJEKT Nr	TEGN Nr
	2/6-04	VE	140	D11

MOTTATT
- 3 NOV. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vi utfører vedlikehold
Fra klokken 18:00 til 23:59 kan tjenesten være ustabil eller utilgjengelig.

Eiendom 0301-183/161

Eiendommen har flere adresser
OSLO KOMMUNE

Skriv ut

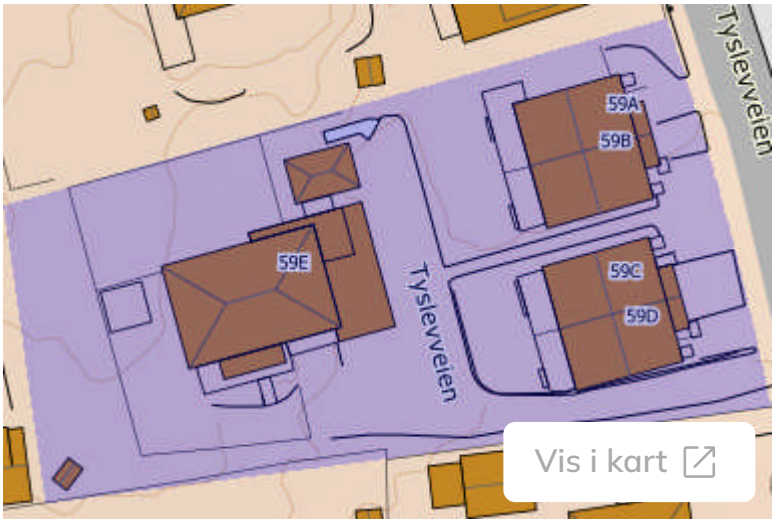
Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken

Bestill dokumenter



Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	0301 OSLO
Gårdsnummer	183
Bruksnummer	161
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Ja
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja
Koordinater	6643649 265045 (32633)
Areal	2 177 m^2
Historisk oppgitt areal	2 177 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei

Jordskifte krevd	Nei

Seksjoner (6)

SEKSJON	TYPE	GRUNNBOK	
0301-183/161/0/1	Boligseksjon	Vis grunnboken	Bestill dokumenter
0301-183/161/0/2	Boligseksjon	Vis grunnboken	Bestill dokumenter
0301-183/161/0/3	Boligseksjon	Vis grunnboken	Bestill dokumenter
0301-183/161/0/4	Boligseksjon	Vis grunnboken	Bestill dokumenter
0301-183/161/0/5	Boligseksjon	Vis grunnboken	Bestill dokumenter
0301-183/161/0/6	Boligseksjon	Vis grunnboken	Bestill dokumenter

Seksjoner på eiendommen

Adresser (6)

Finn en spesifikk adresse på eiendomen

ADRESSE	EIENDOM KOBLET TIL BRUKSENHETEN	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS	KIRK
Tyslevveien 59A	0301/183/161/0/1	1163 OSLO	Nordstrandshøgda	Nord
Tyslevveien 59B	0301/183/161/0/2	1163 OSLO	Nordstrandshøgda	Nord

ADRESSE	EIENDOM KOBLET TIL BRUKSENHETEN	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS	KIRK
Tyslevveien 59C	0301/183/161/0/3	1163 OSLO	Nordstrandshøgda	Nord
Tyslevveien 59D	0301/183/161/0/4	1163 OSLO	Nordstrandshøgda	Nord
Tyslevveien 59E	0301/183/161/0/5	1163 OSLO	Nordstrandshøgda	Nord
Tyslevveien 59F	0301/183/161/0/6	1163 OSLO	Nordstrandshøgda	Nord

Adresser på eiendommen

Bygninger (10)

Alle

BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDI
80439709	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Nei	Nei
80439709-1		Ferdigattest	Nei	Nei
81443122	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Ferdigattest	Nei	Nei
81769168	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Nei	Nei

BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDI
81769176	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Nei	Nei
81769184	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Nei	Nei
81769192	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Nei	Nei
81786232	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei
81786232-1		Igangsettingstillatelse	Nei	Nei
81794065	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	Nei	Nei

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

TYPE	KOORDINATER	AREAL	MERKNADER
Eiendomsteig	6643649 265045 (32633)	2 177 m^2	

Teiger på eiendommen

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Oslo

S-4735

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen).

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201006489
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201006489

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOLLOBANEN – OSLOS DEL AV NYTT DOBBELTSPOR OSLO – SKI

§ 1 *Avgrensning*
Detaljreguleringen gjelder på to vertikalnivå: under grunnen og på grunnen. Planområdet er presentert på 18 kartblad (ni under grunnen og ni på grunnen). Det regulerte området er vist på 16 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012 og revidert 03.06.2013 samt 2 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012, revidert 03.06.2013 og 27.06.2013.

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel) KA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane JT 1 - 5
- Jernbane kombinert med Vei JT1/VT og JT4/VT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane/Energianlegg JT4/BE og JT5/BE

Nivå 2 (på grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Bebyggelse og anlegg B
- Institusjon, museum BO

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane J
- Annen banegrunn- tekniske anlegg (beredskapsplasser) JA 1-3
- Annen banegrunn - tekniske anlegg (ventilasjonstårn og annet) JA 4-5
- Kjørevei V
- Gang- og sykkelvei Vgs
- Annen veigrunn – teknisk anlegg (ventilasjonstårn) VA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane /energianlegg (transformatorstasjon, omformerstasjon) JA6/BE

Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3):
- Park P 1-3
- Vegetasjonsskjerm GV

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6):
- Frisiktsoner H140_1
- Historisk siktakse H140_ 2
- Restriksjonssone over tunnel H190 1-8
- Faresone (høyspenningsanlegg) H370
- Bevaring kulturmiljø H570
- Hensynssone båndleggingssone (etter lov om kulturminner) H730

Bestemmelsesområder (plan – og bygningsloven § 12-7):
- Midlertidig rigg - og anleggsområder R/A 1-16 og 18-25

§ 3 *Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser*
3.1 Støyreduserende tiltak i driftsfase
Luftoverført støy
Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) pkt. 3.2 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift / NS8175. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et utendørs støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442 pkt. 32 – Tabell 3, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Alternativt skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Eiere av bolig der de økonomiske

og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen.

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

Gnr./Bnr.	Adresse
233/201	St. Halvards plass 1
233/202	St. Halvards plass 2
234/47	Oslogate 1 A-C
233/299	Oslogate 2 B-C
234/16	Oslogate 7
233/275	Munkegata 1
234/27	Schweigaardsgate 51

Detaljert utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den enkelte grunneier. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Tiltak mot støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

Krav til jernbanetiltaket:
Strukturstøy
Strukturstøy fra jernbane i tunnel og kulvert må ikke overskride L5AF = 32 dB i bygningsrom med støyfølsom bruk. L5AF er det A-veide nivå, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms, som overskrides av 5 % av hendelsene, det vil si et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Kun trafikk på mest støyende spor skal komme i betraktning og minimum 30 % av passeringene som brukes til å beregne L5AF skal være godstog.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til V_w,95 = 0,3-0,6 mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstille NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kostnytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

Krav til ny bebyggelse:
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra jernbane, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176.

3.2 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning
For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring
Prinsipper og systematikk beskrevet i Miljøprogram for prosjektering (UOS-00-A-36081), skal legges til grunn for detaljprosjektering og gjennomføring. Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og forelegges PBE. Miljøoppfølgingsplanen skal foreligge ved søknad om tiltak. Tiltak beskrevet i Miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.4 Kulturminner
Området avmerket på plankartet som er båndlagt etter lov om kulturminner er kulturlag og ruiner fra middelalderen som er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, er ulovlig uten tillatelse fra kulturminne myndigheten. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal på forhånd og i god tid sendes kulturminnemyndigheten slik at omfanget av og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver jamfør kulturminnelovens § 10.

3.5 Overvann, drensvann, spillvann
Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer herunder omlegging av tunnel for Alna, skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet. Overvann fra jernbaneanlegg herunder beredskapsplasser,

skal i den grad det er mulig behandles lokalt. Drensvann og spillvann fra det ferdige anlegget skal føres til resipient eller offentlige ledninger og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

Tiltaket slik det fremgår av Teknisk plan UOS-10-A-13905 revisjon 04B, datert 22.05.2013 anses som detaljavklart for så vidt gjelder følgende deler:

- Betongtunnel for inngående og utgående Follobane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for inngående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for utgående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-*1,2*)
- Utforming av overgang mellom betongtunnel og bergtunnel ved Ekebergskråningen
- Tunnelløp i berg for inngående og utgående Follobane med alle mellomliggende og parallelle rømningstunneler og tekniske rom fra (km 1,63-11,88)
- Tunnelløp i berg for inngående Østfoldbane med tilliggende tekniske rom, og rømningstunneler fra påhugg (km 1,63-2,92) unntatt eventuell permanent portal
- Redningsstasjon i berg ved Åsland til kommunegrense mot Oppegård (km 11,6-11,88) inklusive adkomsttunneler i berg
- Tverrslag fra Sjursøytunnelen til tunneler for inngående spor til Østfoldbanen og inngående spor for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra eksisterende tunnel til Hafslund transformatorstasjon ved Bekkelaget til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra påhugg ved Furubråtveien til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Nordre tverrslag fra påhugg ved Åsland til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Søndre tverrslag fra påhugg ved Åsland til kommunegrense mot Ski unntatt eventuell permanent portal
- Tunnelløp for omlegging av Alnaelva i berg ved kryssing med Ekebergtunnelene, Follobanen og inngående Østfoldbane inklusive alle anleggstunneler
- Støttemurer og trau i betong som ligger under terreng for å ivareta spor-arrondering inne på sporområdet på Oslo S og som ikke er synlige utenfor Oslo S

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

Detaljert utforming av konstruksjoner etc., som ikke er tilstrekkelig belyst i reguleringsplan, avklares i forbindelse med byggesaksbehandling, eller eventuelt ved konsesjonsbehandling med hjemmel i annet regelverk for tiltak som ikke omfattes av plan- og bygningsloven. Innenfor området for Bjørvikaplanen skal designhåndbok for Bjørvika legges til grunn så langt den passer. Synlige konstruksjoner skal kles med natursteinsmateriale.

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

Tunnelportalene skal utformes med et enkelt og rasjonelt formuttrykk som gjør at det blir en del av det helhetlige jernbaneanlegget. Det skal benyttes et rektangulært tverrsnitt i tunnelportalene. Det rektangulære tverrsnittet skal lett la seg tilpasse til tilstøtende støttemurer. Ved utforming av tunnelportalene skal prinsippet i 3.6.2 siste punktum legges til grunn. Utforming av støy/sikkerhetsskjerm over tunnelportalene skal godkjennes av Riksantikvaren og Oslo kommune.

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

Endelig utforming fastsettes i landskapsplanen, jamfør § 7.2. Eventuelt rekkverk utformes med et lett og åpent/transparent uttrykk.

3.7 Byggegrense langs jernbane

Byggegrense til jernbane er angitt på plankartet der byggegrenser er mindre enn angitt i Jernbaneloven. For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense. Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse i byggeforbudssone, med unntak av bygg som i planen forutsettes revet, tillates. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet.

§ 4 *Bestemmelser for ulike nivåer/felt*

4.1 Generelt for alle nivåer

Tunnelenes sikringssone skal ligge innenfor angitt formål for jernbane. Øvrig geometri fremgår av Teknisk plan for Follobanen i Oslo (UOS-10-A-13905 rev.04B), med unntak av utgående Østfoldbane fra profil km 1,2 til 1,7.
a) Justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av nye tverrforbindelser, etc. innenfor reguleringsformålet som medfører at avstand til veitunnelene og jernbanetunnel er mindre enn 20 meter, kan bare foretas etter godkjenning av Statens vegvesen.
b) Innenfor eksisterende veitunnelers sikringssoner skal alle tiltak som medfører vibrasjoner fra for eksempel sprenging, peleramming, spunting, boring i grunn, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, etablering av elektroinstallasjoner eller andre tiltak som på annen måte kan skade vegtunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.
c) Før tillatelse til riving eller nybygging som følger av denne planen kan gis, eller andre arbeider i grunnen utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal sendes kulturminnemyndigheten slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking eventuelt kan fastsettes.
d) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes. Planene for tiltak og inngrep i eller ved kulturminner, herunder avbøtende tiltak, skal forelegges og godkjennes av kulturminnemyndigheten før rive eller byggearbeider kan igangsettes. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking.
e) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatiske fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette kulturminnemyndighet.
f) Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres. For bygg oppført før 1900 og som skal rives, skal det foreligge en kulturminnefaglig dokumentasjon sammen med rivemeldingen.

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)

4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg

KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel):
a) Tunnelen kan benyttes til anleggstrafikk for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E-18 skal stenges og området skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom, etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 JT 1-5, JT1/VT-JT4/VT, JT4/BE, JT5/BE: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

JT1, JT2, JT3: Jernbane og jernbanetekniske anlegg:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom, etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Ved større løsmassedybder enn 12 meter går volumet ned til fast berg. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT2 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) og JT3 (betongtunnel) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT1/VT, JT4/VT: Jernbane kombinert med Vei:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket og Statens vegvesen rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbane og eksisterende veganlegg, samt tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva

med atkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan for Follobanen datert 22.05.2013.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 20 meter over øverste teoretisk tunneltak og 20 meter under teoretisk tunnelbunn. Volumet erverves av Jernbaneverket og Statens vegvesen i felleskap. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etablering av elektroinstallasjoner etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen og Jernbaneverket.

JT4, JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, etc.:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med eksisterende energianlegg:
a) Tunnelen kan også benyttes til anlegg og drift for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5/BE (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen.

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)

4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg

B: Bebyggelse og anlegg:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være tilbakeført til det permanente formålet som er fastsatt i denne plan. Dersom annet formål er fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter det aktuelle området skal disse formålene legges til grunn.

BO: Institusjon, museum:
Det tillates oppført vernebygg for Bispeborgens ruiner. Vernebygget skal underordnes Oslo Ladegårds høyder for møne og gesims. Bebyggelsens maksimale utstrekning er angitt i plankartet med grense for bebyggelse.

4.3.2 J, JA 1-5, JA6/BE, V, VA, Vgs: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt:
I områder regulert til jernbane tillates etablert tekniske anlegg knyttet til banedriften. Områdene for baneanlegg tillates benyttet til anleggsvirksomhet innenfor rammer som framgår av denne planen.

J: Jernbane:
Innenfor regulert areal tillates Jernbaneverket å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjermer, tunnelportaler osv.), ventilasjonstårn (Loenga) på inntil 7 meter høyde over planert terreng, driftsatkomster som vist i reguleringsplan og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm). Tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva med atkomsttunneler skal opparbeides innenfor formålet.

Jernbaneverket tillates å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal. Herunder kan nytt utgående Østfoldbanespor senkes for å kunne føre Alna over alle 4 spor på kulverttak.

JA1-3: Annen banegrunn- tekniske anlegg, (beredskapsplasser):
Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg og driftsatkomster som vist i reguleringsplan. Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og så langt mulig tilrettelegges for sambruk. Det skal for disse områdene lages en utomhusplan hvor utforming, materialbruk og tilrettelegging for sambruk skal inngå. Nivå for ferdig opparbeidete beredskapsplasser skal angis med kotehøyde på plankart. Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

JA4-5: Annen banegrunn- tekniske anlegg:
Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. Innenfor JA4 tillates oppført kulvertkonstruksjon som forbindelse mellom tverrslagstunneler og beredtskapsplass JA3. Innenfor JA5 tillates oppført ventilasjonstårn med maksimal høyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

JA6/BE: Jernbane/Energianlegg (Transformatorstasjon og omformerstasjon):
Innenfor området tillates oppført transformatorstasjon med inntil 1 000 m^2 (BYA) og omformerstasjon med inntil 4 000 m^2 (BYA). Maksimal høyde skal ikke overstige 12 meter for transformatorstasjon og 14 meter for omformerstasjon over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området tillates etablert nødvendige kulvertløsninger for kabelføringer mellom felt JA6/BE og felt JA4/JA5.

V: Vei - kjørevei:
Trelastgata reguleres i 12,5 meters bredde. Herav skal kjørevei ha en bredde på maksimalt 9,5 meter inklusiv bussoppstillingsplasser. Fortau opparbeides med minimum 3 meters bredde.

VA: Annen veigrunn - teknisk anlegg:
Omfatter bygget luftetårn for Operatunnelen.

Vgs: Gang- og sykkelvei:
Omfatter gang- og sykkelvei i Clemensalmenningen i Middelalderparken. Opparbeides i sammenheng med tilstøtende GS veier.

4.3.3 P, GV: Grønnstruktur
P1-3: Park:
I område regulert til park tillates etablert atkomst til tekniske rom i tilknytning til underliggende jernbanetunnel. Område P 1- 3 skal opparbeides i henhold til landskapsplan som nevnt i § 7.2. Over og på begge sider av betongkulvert i Klypen (område P1-3) skal terrenget opparbeides som park. Fra betongkulvert og frem til reguleringsplanens avgrensning i vest skal etableres et skrånende terreng. Området skal formidle opplevelse av hvordan landskap og bybebyggelse har vært i middelalderen. De historisk rekonstruerbare veifarene Clemensallmenningen og Vestre Strete skal være lesbare og gangbare. Området skal for øvrig opparbeides med oppholds-/ aktivitetssoner med møblering, atkomst til verkstedbygningen, hvor det skal etableres gress, beplantning og eventuell plassering av andre installasjoner som er naturlige ut fra områdets bruk, herunder oppføring av enkelte rekonstruksjoner av historiske anlegg. Plassering av andre installasjoner vurderes i tråd med opplevelse av parken som middelalderpark og rekreasjonsområde. Innenfor felt P 2 tillates oppført inntil 550 m^2 (BRA) som utvidelse av Lokomotivverkstedet.

GV: Vegetasjonsskjerm:
Område GV ved Åsland skal opparbeides som vegetasjonsskjerm med stedlig vegetasjon mot E6. Vegetasjonen skal bestå av arter med begrenset maksimal veksthøyde til 6 meter over terreng.

4.4 Hensynssoner
4.4.1 H140 1-2, H190 1-8, H370, H570, H730: Hensynssoner i planen
H140 _1: Hensynssone type a. Frisiktsone ved kyss Trelastgata og Bispegata, samt frisiktsone ved atkomst til beredskapsplass fra Trelastgata. Det skal ikke oppføres konstruksjoner eller plantes vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter innenfor frisiktsonen. Høystammede trær kan benyttes.

H 140_2: Historisk siktakse. Det tillates ikke sikthindrende elementer innefor sonen.
H190_1 og 4 og 7: Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket. For hensynsone H-190-7 skal også Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_2, 5 og 8: Hensynssone type a. Restriksjonssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastestasjon, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak og jernbane i betongtunnel/kulvert: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. For hensynsone H-190_8 skal Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_3: Hensynssone type a. Restriksjonssone over tunnel: Maksimal belastning på betongtunnel skal ikke overstige 40 kN/m^2.
H190_6: Hensynssone type a. Restriksjonssone for vei- og jernbanetunnel: Restriksjonssonen gjelder for underliggende vei- og jernbanetunnel i vertikalnivå 1. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanleggene, må ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor bergvolum skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Ingen tiltak kan gjennomføres i felles restriksjonssone uten etter avtale mellom partene.
H370: Hensynssone type a. Faresone (høyspenningsanlegg): Omfatter høyspenningsanlegg på Åsland. Reguleres i total bredde 38 meter.
H570: Hensynssone type c. Bevaring kulturmiljø: Bygningen på eiendom gnr/bnr 235/32 skal bevares. Dersom grunnforhold eller vesentlige, tekniske hindringer tilsier at tunnelinnslaget ikke kan legges nord for bygningen, vil en rivesøknad kunne behandles uten krav om omregulering av eiendommen.
H730: Hensynssone type d. Båndleggingssone etter lov om kulturminner:
Oslo Middelalderby er automatisk fredet og er angitt som hensynssone i planen. Innenfor hensynssonen må det ikke iverksettes tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Hensynsonen gjelder for alle nivåer.

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder

5.1 Generelt

a) På områdene R/A 1-25 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, herunder kontorbygninger, verksted, lager, massehåndteringsanlegg (Åsland), og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av tiltaket. Atkomst til rigg- og anleggsområder er vist med pil på kart. Byggeplaner inkludert skiltplan for midlertidig atkomst fra riksvei skal godkjennes av Statens vegvesen. Etter anleggsavslutning skal den til enhver tid gjeldende regulering for områdene gjelde.
b) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på disse. Tilgangen til Kongshavnveien skal ikke begrenses.
c) Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at tiltaket er avsluttet / satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til tilbakeføringsplan utarbeidet i samarbeid med Jernbaneverket og godkjent av Oslo kommune. Med "tilbakeføringsplan" menes en plan som viser hvordan terrenget skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Denne skal vise terrenghøyder, planering av overflate, jorddekke, beplantning, stier, veier, eventuelt sambruk med videre.

5.2 Forholdet til kulturminner

a) Før tillatelse til rivning, nybygging eller andre arbeider i grunnen kan utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.
b) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes.
c) Alle riggplaner innenfor hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Planen skal forelegges Riksantikvaren i god tid før grave, rive- og byggearbeider skal iverksettes og skal godkjennes før igangsettingstillatelser kan gis. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende

områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking (punkt a). Punkt 4.1 punkt e og f gjelder tilsvarende i anleggsperioden.

5.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang og sykkelveier med videre
Gang- og sykkelveier, veier med videre som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk. Maurtuveien skal opprettholdes som gang- og sykkelforbindelse, og skal legges på midlertidig bro over atkomst til R/A23 ved Åsland. Gang- og sykkelveien langs Mosseveien skal legges på midlertidig bro over av-/påkjøring til R/A21. Gang- og sykkelveier, veier med videre som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard og sikres i forhold til anleggstrafikk. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk. Det skal opprettholdes gode atkomstforhold til omkringliggende virksomheter. Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonevegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Oslo kommune ved Bymiljøetaten før gjennomføring. Midlertidige omlegging av veier /gang- og sykkelveier skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

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

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

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger

Støv i anleggsfasen:
Det skal gjennomføres tiltak som forhindrer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder med naboskap som er spesielt ømfintlige. Dette gjelder også på Oslo havn. Slike tiltak skal innarbeides i Miljøoppfølgingsplan og forelegges Statens vegvesen, Oslo Havn og Bymiljøetaten og den aktuelle bydel til uttalelse.

Vibrasjoner i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

5.5 Utslipp i anleggsperioden
Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres grundige miljørisikoanalyser for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten og kommunen for å avklare behov for nødvendig søknad om tillatelse til utslipp.

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdene i anleggsperioden. Planene skal omfatte trafikkavvikling herunder kjøreruter fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt eventuell mellomlagring og deponering av masser. Planen for trafikkavvikling skal forelegges kommunen og Oslo Havn og være godkjent av veimyndigheten. Planen for deponering/mellomlagring av masse skal godkjennes av Fylkesmannen.

§ 6 *Særlige bestemmelser knyttet til de enkelte rigg- og anleggsområder*

Ladegården/Bisp Nikolas kapell - gjelder områdene R/A 3 og R/A 4:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski.
Klypen Vest - gjelder området R/A 6:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.
Klypen Øst – gjelder området R/A 9:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.
Oslo havn - gjelder områdene R/A 15, 18 og 20:
Anleggsområdene skal tilbakeføres til havnedrift umiddelbart etter anleggsarbeidenes avslutning.
Nord for Bekkelagskaia - gjelder området R/A 16:
Område R/A 16 omfatter Havneveien og atkomsten til Ekeberghallene som er reservert for havnetrafikk, men som i anleggsfasen åpnes for anleggstrafikk.
Øst for Mosseveien – gjelder området R/A 19:
Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggets avslutning eller etter avslutning av utvidelse av Bekkelaget renseanlegg dersom dette skjer senere. Påkjøringsrampen til E18 fra Bekkelagsveien skal gjenåpnes.
Furubråtveien (Mosseveien 184 med flere) – gjelder området R/A 21:
Innen oppstart av arbeidene skal det foreligge en tilbakeføringsplan for området.
Åsland - gjelder områdene: R/A 22, 23, 24, 25
Innenfor området R/A 22, 23, 24 og 25 tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder midlertidige anlegg som f.eks. kontorbygninger og forpleining, transportbånd, kraner, verksted, betongelementfabrikk, lager, massehåndteringsanlegg, og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av anlegget. Eventuell forurensning i grunnen som medfører risiko for skade på naturmiljøet som følge av tiltaket må fjernes eller sikres før området tilrettelegges som riggområde. Dokumentasjon på omfang og planlagte tiltak skal følge eventuell byggesak. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være istandsatt i henhold til tilbakeføringsplan. Denne skal vise hvordan området skal tilbakeføres med grovplanering, jorddekking og tilsåing. Langs E6 skal en støyvoll opparbeides og tilplantes. Myrerbekken skal ledes åpen gjennom området. Det skal også tas hensyn til trasé for fremtidig t-bane til Gjersrud -Stensrud. I tilbakeføringsplanen skal også egnetheten som byggegrunn for oppfylte masser som skal anbringes permanent vurderes. Det skal herunder utredes metoder for å stabilisere disse. (Ref UFB-31-A-30038). Dersom andre formål enn det som følger av denne planen blir fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter hele eller deler av det aktuelle området, skal disse formålene legges til grunn. For områdene R/A 22, 23 og 24 skal planen utarbeides i samarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune, godkjennes av Oslo kommune, og senest være ferdig 01.01. 2017.

§ 7 *Rekkefølgebestemmelser*

7.1 Løsning for kryssing av Alna

Jernbaneverket skal i den videre detaljering legge til grunn at Alna skal føres over alle fire spor. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre skal Alna føres over utgående og inngående Follobane og inngående Østfoldbane mens det etableres en dykket løsning under Østfoldbanens utgående spor. Eventuell dykket løsning under utgående Østfoldbane skal være bygget før jernbaneanlegget settes i drift.

7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen

Område P1-3 skal opparbeides som offentlig park etter at anlegget er avsluttet.
Jernbaneverket skal i samarbeid med Oslo kommune og Riksantikvaren utarbeide en landskapsplan for Klypen som detaljerer utforming av området innenfor de rammer som er angitt i 4.3.3 og prinsippene i tegning UOS 10-O-13000 revisjon 03B datert 12.12.2012. Landskapsplanen skal foreligge senest 31.12.2014. Landskapsplanen skal deretter forelegges Riksantikvaren til behandling og godkjenning i henhold til kulturminneloven og godkjennes av Jernbaneverket og Oslo kommune. Senest ett år etter at midlertidig anlegg på P1-3 er avsluttet

(2019) og under enhver omstendighet før jernbaneanlegget settes i drift, skal områdene være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

Før utsendelse av tilbudsinnbydelse for anleggsarbeider og tunneldriving nær Ekebergtunnelene inklusive ramper, Grønlia tunnelen, Mosseveien ved Sjursøya samt E6 ved Åsland, skal det foreligge skriftlig avtale mellom Jernbaneverket og Statens vegvesen om alle forhold, både permanente og midlertidige, knyttet til nærføringen med anleggene. Avtalen skal herunder inneholde bestemmelser om følgende:

- Krav til dokumentasjon av midlertidig og permanent stabilitet, inklusive numeriske beregninger og detaljert geologisk rapport
- Krav til dokumentasjon av bæreevne og driftssikkerhet for vegtunnelene
- Krav til dokumentasjon ved bruk av annen dreneringsløsning i Ekebergtunnelene
- Krav til elektroprosjektering i jernbanetunnelene og tiltak for å hindre forstyrrelser på sikkerhetsstyringen i vegtunnelene i Ekebergåsen
- Krav om kontroll og godkjenning fra Bruseksjonen i Vegdirektoratet av bærende konstruksjoner for kjørebaner i krysningspunkter
- Krav knyttet til anleggsgjennomføringen inklusive detaljert fremdriftsplan for anleggsarbeidene
- Krav til risikovurderinger, beredskapsplaner samt uavhengige tredjepartskontroller

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

Før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen skal det utføres en tilstandsvurdering for olje- og drivstofflagrene i Ekebergåsen med forslag til avbøtende tiltak for å unngå skade på anleggene. Tilstandsvurderingen skal utføres av uavhengig part. I forbindelse med detaljeringen av de avbøtende tiltakene skal det gjennomføres en risikoanalyse. Tilstandsrapport og risikoanalyse samt en plan for gjennomføring av nødvendige avbøtende tiltak, skal foreligge før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene.

7.5 Deponering og transport av masser

Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av detaljprosjekteringen foreligge slik plan for anleggstrafikk og massehåndtering som nevnt i punkt 5.6. Planen skal forelegges kommunen og være godkjent av veimyndighet og Fylkesmannen før oppstart av arbeidene. Kjøreruter for massetransport som knytter seg til anleggsområdene Kongshavn, Sjursøya og Bekkelaget skal også være avklart med Oslo Havn som veieier, før driving av tverrslagstunnelene starter.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal innenfor Marka, ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 267. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem

Oslo

S-39GA

Regulerings-, utparsellerings- og bebyggelsesplan for eiendommen gnr.183 bnr.93, Tyslevseter i Nordstrand.

Vedtaksdato: 26.04.1932
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193201147
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 7653, 10256, 50656, V160933, V060363

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKTER i forbindelse med regulerings-, utparsellerings og bebyggelsesplan for eiendommen gnr. 183, bnr 93 "Tyslevsæter" i Nordstrand. Overensstemmende med de av Arbeidsdepartementet 26/4 1932 stadfestede vedtekter.

§ 1. Veiene må opparbeides etter planen og godkjent lengde- og tverrprofil optatt av Akers oppmålingsvesen og forøvrig etter bestemmelsene i par. 11,12,13 og jfr. par 14,15 og 16 i Akers alminnelige vedtekter.

§ 2. Utparselleringen må foregå etter den på planen angitte tomteinndeling. Mot veiene måles og skyldsettes tomtene til veiens regulerte midtlinje hvis i disse vedtekter nedenfor intet annet er besluttet mot offentlig vei til veiens eiendomsgrense.

§ 3. Ingen tomt må ha mere enn ett bruksnummer.

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

§ 5. Våningshusene legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Mindre utbygg kan tillates foran byggelinjen når de ikke gis større fremspring enn 2,6 meter og ikke oppføres i mere enn 1 etasje. Den vedtektsmessige minsteavstand til nabogrense for omhandlede strøk er 6 - seks - meter.

§ 6. Våningshusenes størrelse må ikke overstige 140 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7,5 meter og mønehøyden ikke over 9,5 meter under hensynstagen til de i vedtektene paragraf 1 fastsatte avstandsbestemmelser til nabogrense.

§ 7. Uthusene hvis størrelse ikke må overstige 30 m2 anordnes således i forhold til våningshusene at der dannes en arkitektonisk enhet.

§ 8. På de til handelssteder reserverte tomter kan oppføres våningshus med butikker med tilhørende uthus. Denne bebyggelse må med hensyn til etasjeantall og høyde være overensstemmende med den øvrige bebyggelse i strøket.

§ 9. Husfargen må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 10. Heromhandlede eiendom ligger i villastrøk hvor vedtektenes par 22. er gjeldende.

§ 11. Innen tomtene bebygges med våningshus må der være tilfredsstillende adgang til godt og tilstrekkelig drikkevann, kfr. vedtektenes par 43.

§ 12. Innhegning mot regulert vei oppføres som bordstakitt ikke sprossestakitt. Mot vei må sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon og farge.

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

I henhold til planen tillates garasje på tomtene 1,2,3,4, og 10,11,12,i kvartalet 1 lagt nærmere tomtegrensen enn 6 - seks - meter, dog ikke nærmere enn 12 meter fra nabobebyggelsen.
Undtakelser fra disse vedtekters par 4,5,6,7,8 og 12 kan hvor særlige grunne taler herfor tillates av reguleringsrådet, for par 6 vedkommende dog kun under hensynstagen til de vedtektenes par 51 fastsatte avstandsbestemmelser.

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.

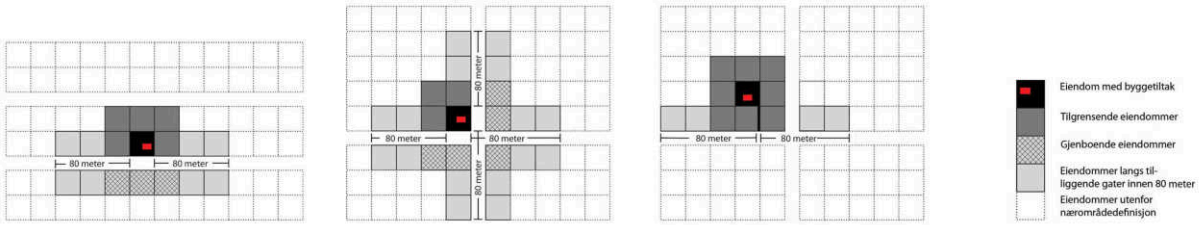
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

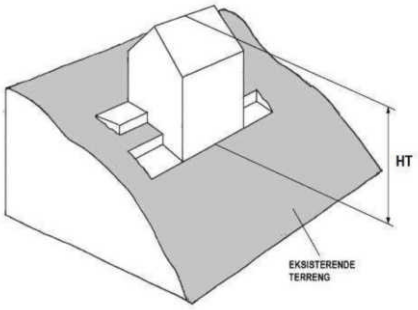
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

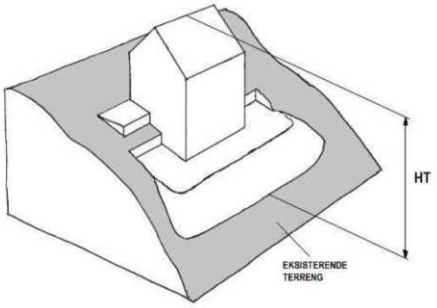
Følgende høyder tillates:

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** 183 / 161 **Adresse:** TYSLEVVEIEN 59 **Saksnr:** 2003/10931	
Tiltakshaver	**Registrert dato:** 27102003	
Ansvarlig søker		

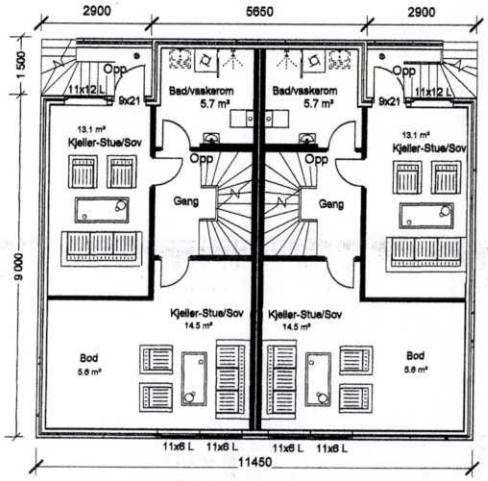
1	X	16		31		46		61		76		91							
2	X	17		32		47		62		77		92							
3	X	18		33		48		63		78		93							
4	X	19		34		49		64		79		94							
5	X	20		35		50		65		80		95							
6	X	21		36		51		66		81		96							
7	X	22		37		52		67		82		97							
8	X	23		38		53		68		83		98							
9	X	24		39		54		69		84		99							
10	X	25		40		55		70		85		100							
11	X 3/6-04	26		41		56		71		86									
12	X	27		42		57		72		87									
13	X	28		43		58		73		88									
14	X	29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

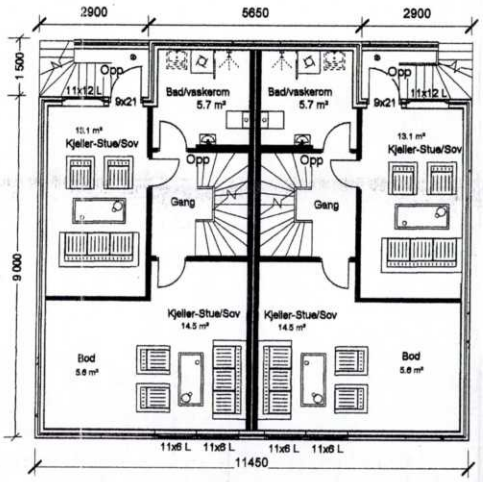
App. 24/6 -2004 Igangs. [redacted] Tatt i bruk: /

Dig. byggelinje

Godkj. 24/6 2004 /

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000



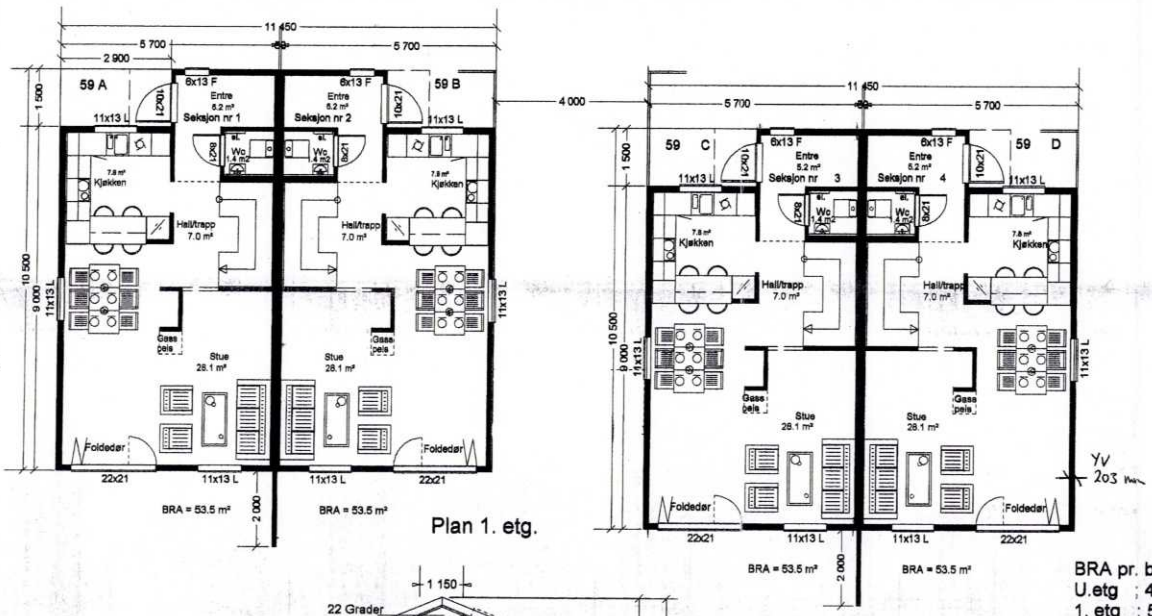


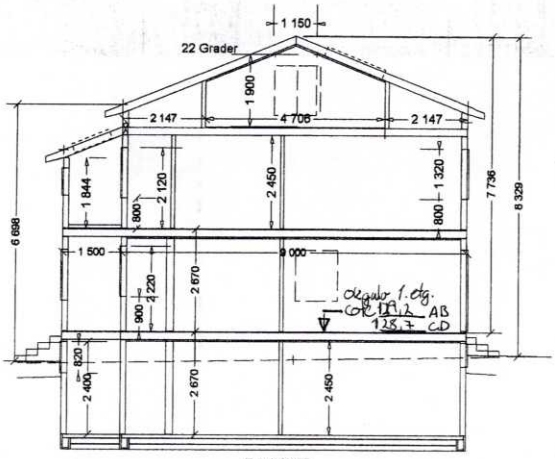
BRA pr. boenhet;
U.etg ; 48,0 m2
1. etg ; 53,5 m2
2. etg ; 53,5 m2
Loft ; 12,5 m2

Totalt BRA= 167,5 m2

11

Kontroll Faglig Leder;	
BYGGEPLASS ADR. ; Tyslevveien 59 A - D 1163 Oslo GNR. 193 BNR. 161	DATO; 11.05.04
BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS	MÅLESTOKK; 1:100
Anmeldelses Tegninger Plan U. etg	TEGN.AV : V.E. Fil:\Tyslevvn59\rammeisoltak bygg1\2NB.mc7
Prosjektkontoret Romerike AS Fjellhamarveien 48 1472 Fjellhamar tlf.67 97 96 20 fax:67 97 96 21	REV. FIL:Tyslevvn59\saltak bygg2\RHenitt.ML7





Typisk SNITT

BRA pr. boenhet; 30/9 2003
U.etg ; 48,0 m2 NB? ALLE YV GR
1. etg ; 53,5 m2 BRUTTO 203 mm
2. etg ; 53,5 m2
Loft ; 12,5 m2

Totalt BRA= 167,5 m2

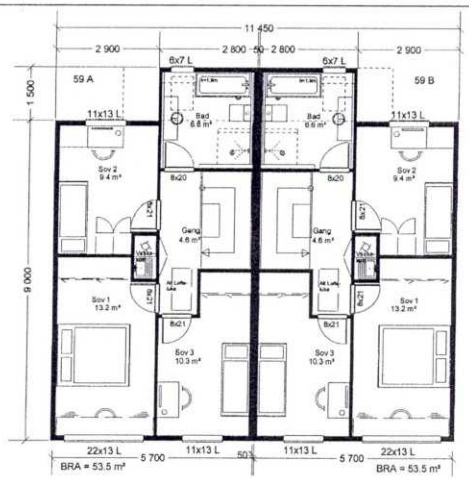
Total BYA; 11,45*10,5 -2*1,5*2,9m
=111,5m2 *2 bygg
Totalt BYA 4 boenheter= 223,0m2

og 4*1,0*1,5m=6,0m2 tak over Ydør

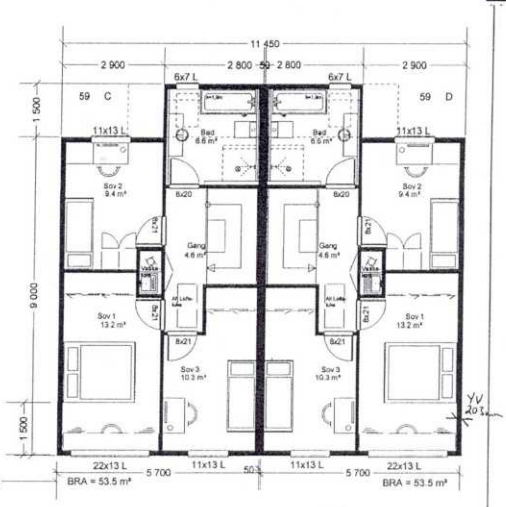
12

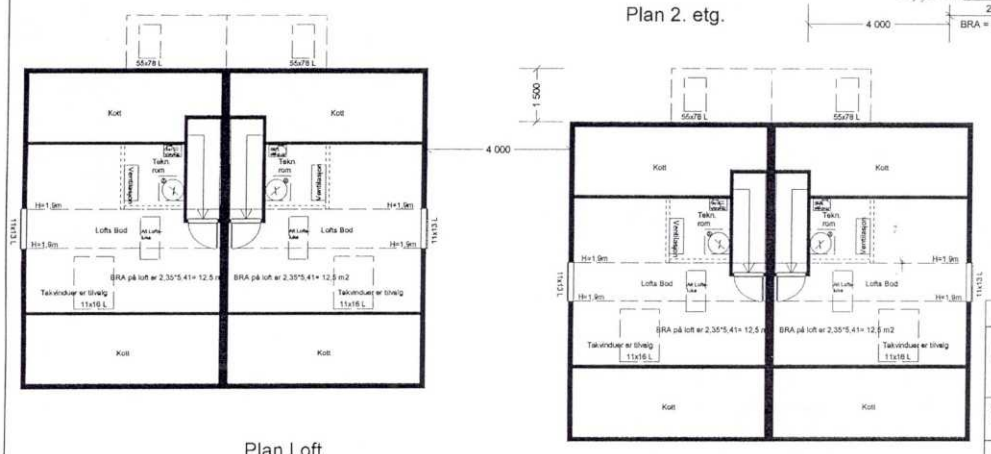
Kontroll Faglig Leder:	
BYGGEPLASS ADR. ; Tyslevveien 59 A - D 1163 Oslo GNR. 183 BNR. 181	DATO: 11.05.04
BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS	MÅLESTOKK: 1:100
Anmeldelses Tegninger Plan 1. etg og Snitt	TEGN.AV: V.E. Fil:T:\tyslevvn59\Rammesøk\tak bygg\2MB.mc7
Prosjektkontoret Romerike AS Fjellhamarveien 48 1472 Fjellhamar tlf:67 97 96 20 fax:67 97 96 21	REV. FIL:Tyslevvn59\saltak 2MB\2mbplan1.ML7

E4



Plan 2. etg.





Plan Loft

BRA pr. boenhet;
1. etg ; 53,5 m2
2. etg ; 53,5 m2
Loft ; 12,5 m2

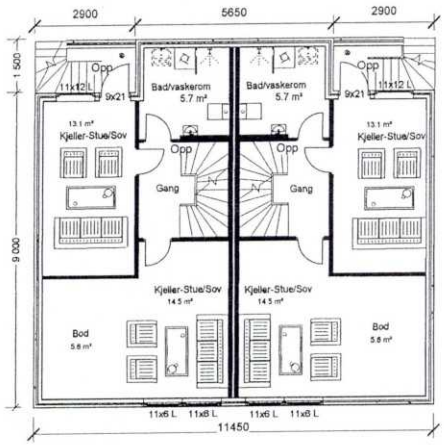
Totalt BRA= 119,5 m2

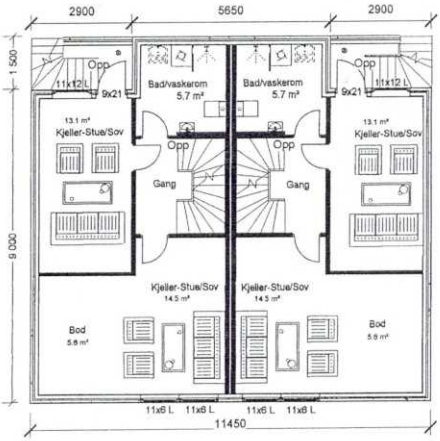
Total BYA; 11,45*10,5 -2*1,5*2,9m
=111,5m2 *2 bygg
Totalt BYA 4 boenheter= 223,0m2
(alt + 4,0*1,5m=6,0m2 tak over Gar. port
og 4*1,0*1,5m=6,0m2 tak over Ydør)

30/9 2003
NB! ALLE YV ER
BRUTTO 203 mm

OK

Kontroll Faglig Leder:	
BYGGEPLASS ADR.: Tyslevveien 59 A - D 1163 Oslo GNR. 163 BNR. 161	DATO: 15.8.03
BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS	MÅLESTOKK: 1:100
Anmeldelses Tegninger Plan 2.etg og Loft	TEGN.AV: O.K. FIL:Tyslevvn59\anmeldelsetak bygg12MB.mc7
Prosjektkontoret Romerike AS Fjellhamarveien 46 1472 Fjellhamar tlf.67 97 96 20 fax.67 97 96 21	REV. FIL:Tyslevvn59\saltak 2MB\2mbplan2.ML7





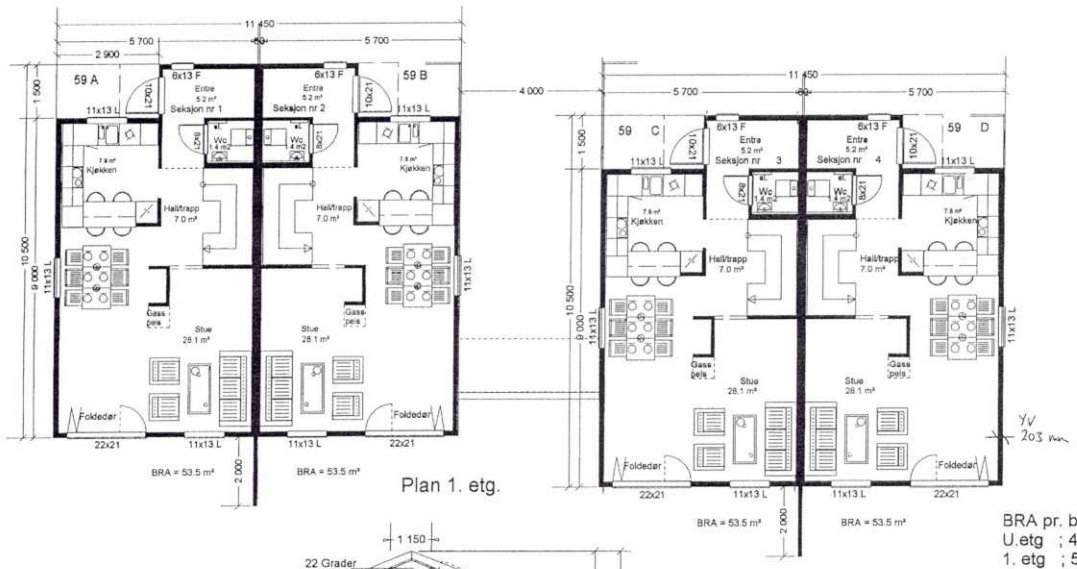


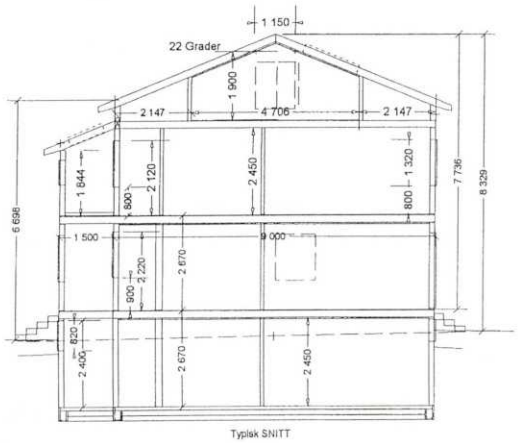
BRA pr. boenhet;
U.etg ; 48,0 m2
1. etg ; 53,5 m2
2. etg ; 53,5 m2
Loft ; 12,5 m2

Totalt BRA= 167,5 m2

KOPI

Kontroll Faglig Leder:	
BYGGEPLASS ADR. ; Tyslevvelen 59 A - D 1163 Oslo GNR. 183 BNR. 161	DATO: 11.05.04
BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS	MÅLESTOKK: 1:100
Anmeldelses Tegninger Plan U. etg	TEGN.AV : V.E. Fil:\Tyslevvn59\rammesøknad bygg1\2\NB mc7
Prosjektkontoret Romerike AS Fjellhamarvelen 48 1472 Fjellhamar tlf 67 97 95 20 fax 67 97 56 21	REV. FIL:Tyslevvn59\søknad bygg2\RHenitt ML7





BRA pr. boenhet; 30/9 2003
U.etg ; 48,0 m2 NB? ALLE YV ØK
1. etg ; 53,5 m2 BRUTTO 203 mm
2. etg ; 53,5 m2
Loft ; 12,5 m2

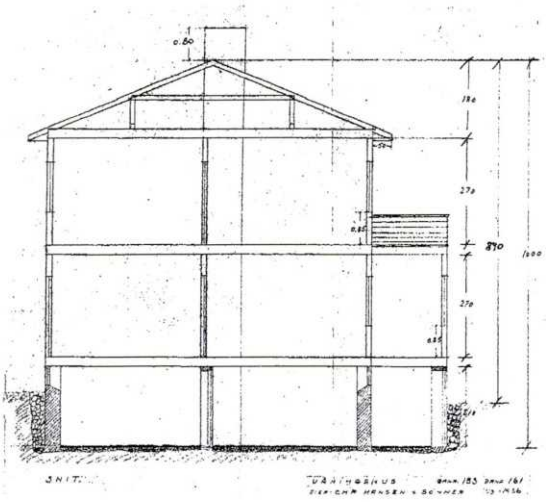
Totalt BRA= 167,5 m2

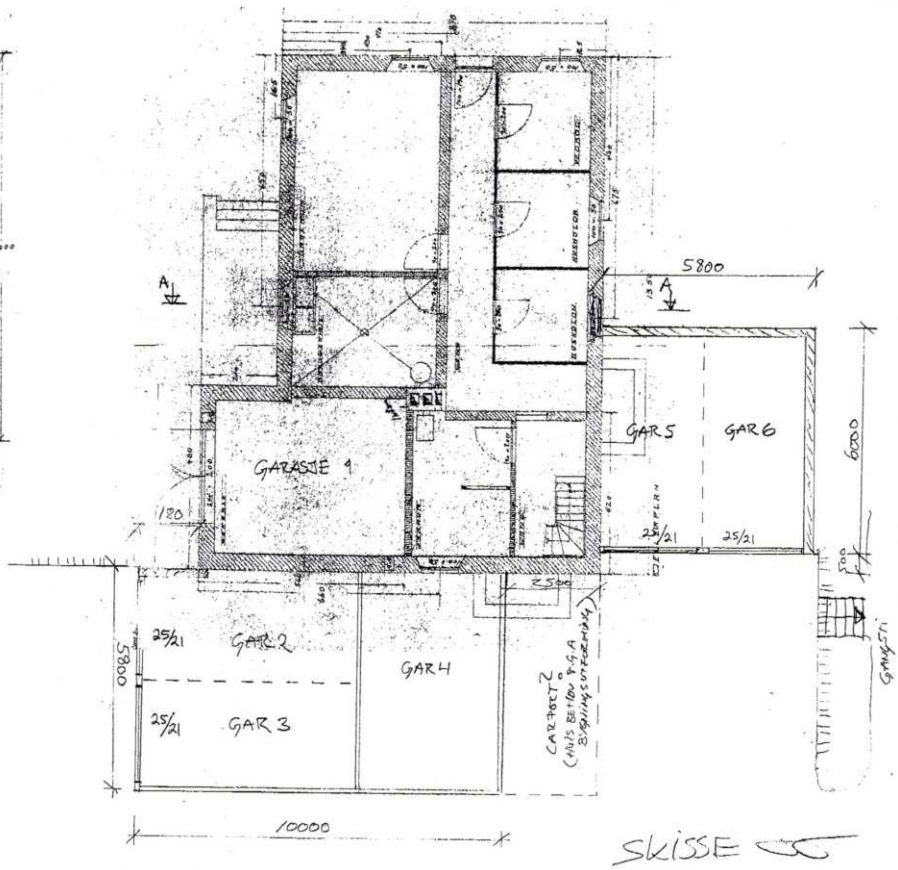
Total BYA; 11,45*10,5 -2*1,5*2,9m
=111,5m2 *2 bygg
Totalt BYA 4 boenheter= 223,0m2
(alt + 4,0*1,5m=6,0m2 tak over Gar. port
og 4*1,0*1,5m=6,0m2 tak over Ydør)

KOPI

Kontroll Faglig Leder;	
BYGGEPLASS ADR. ; Tyslevveien 59 A - D 1163 Oslo GNR. 183 BNR. 181	DATO; 11.05.04
BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS	MÅLESTOKK; 1:100
Anmeldelses Tegninger Plan 1. etg og Snitt	TEGN.AV ; V.E. F:\Tyslevvn59\Vanmeldeltak bygg\2MB.mc7
Prosjektkontoret Romerike AS Fjellhamarveien 48 1472 Fjellhamar tlf 67 97 96 00 fax 67 97 96 21	REV. FIL:Tyslevvn59\saltak 2MB\2mbplan1.ML7

5- 5-04; 5:38PM;Fjellhamar Park ;47 6797 9621 # 6/ 12





Kontroll Faglig Leder;	
BYGGEPLASS ADR.; Tyslevveien 69 1183 Oslo GNR. 183 BNR. 181	DATO: 04.05.04
BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS	MÅLESTOKK: 1:100
EKSISTERENDE BOLIG Plan KJELL og Snitt	TEGN.AV: TT
Prosjektkontoret Romerike AS Kjølnesveien 48 1473 Fjellhamar tlf.67 97 96 20 fax:67 97 96 21	REV.



Fasade mot Øst



Fasade mot Sør

Eksisterende Terreng: ---

Fremtidig Terreng : ———

RG Vei

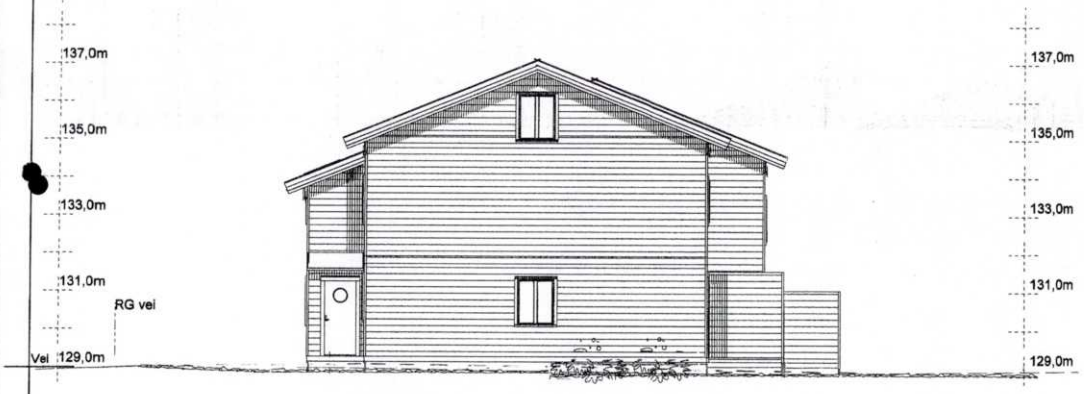
13

Kontroll Faglig Leder:

BYGGEPLASS ADR. ; Tyslevveien 59 A - D 1163 Oslo GNR. 183 BNR. 191	DATO; 11.05.04
BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS	MÅLESTOKK; 1:100
Anmeldelses Tegninger Fasader Øst og Sør	TEGN.AV : V.E Fil:\Tyslevvn59\rammesaltak 2MB\2MB.mc7, 2MB3D.mc7
Prosjektkontoret Romerike AS Fjellhamarveien 48 1472 Fjellhamar 6587 97 96 20 fax97 97 96 21	REV. FIL:Breiensv5\saltak 2MB\SØA-Ø2m\FASSO.ML7



Fasade mot Vest



Fasade mot Nord

14

Eksisterende Terreng: - - - - - -

Fremtidig Terreng : ———————

Kontroll Faglig Leder:

BYGGEPLASS ADR. ; Tyslevveien 59 A - D 1163 Oslo **GNR. 183 BNR. 161**	DATO: 11.05.04
BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS	MÅLESTOKK: 1:100
Anmeldelses Tegninger Fasader	TEGN.AV : V.E FIl:Tyslevvn59\rammesaltak 2MB\2MB.mc7- 2MB3D.mc7
Prosjektkontoret Romerike AS Fjellhamarveien 46 1472 Fjellhamar tlf.67 97 96 20 fax:67 97 96 21	REV. FIL:Tyslevvn59\saltak 2MB59A-D/2MBFasNV.MC7

Under "Bebyggelsesstruktur" i de overnevnte utsendte "Innskjerpede retningslinjer for reg.best. §§ 3.1 og 3.3 med virkning fra 13.05.03 heter det at: "Det skal legges vekt på at ny bebyggelse innordner seg i områdets eksisterende bebyggelsesstruktur. Det vil si at nytt tiltak som hovedregel bør følge eksisterende byggelinjer og avstand til vei, samt ta hensyn til eksisterende bebyggelses plassering- og gruppemønster. Området utgjøres av det som naturlig oppleves å tilhøre samme nabolag, strøk, gruppe eller gateløp."

Byggetomten:

Eiendommen med nettoareal oppgitt til 2160 m2 har avkjørsel til Tysleveien, og ligger inne på Nordstrandsplatået innenfor et nærområde avgrenset av Tysleveien – Munkelia – Kittel Nielsens vei – Lindbæckveien, og er i dag bebygget med en 2- etasjes tomannsbolig i "funkisstil" fra 30- årene. Fem inntilliggende/nærliggende eiendommer mot nord og syd er også bebygget i samme stil med "funkishus" fra 30- årene av omtrent samme størrelse, og med et romslig grøntområde til hvert hus med noen større løvtrær på hver eiendom. Alle har slake valmtak og liggende trepanel, og fremstår som et helhetlig utbyggingsprosjekt fra denne tiden.

Den øvrige bebyggelsen er trebebyggelse med en blanding av ene- og tomannsboliger både av eldre og nyere dato, med fra 1 til 2 etasjer innunder saltak eller valmtak, og av skiftene kvalitet og stiluttrykk. Dette er også situasjonen på motliggende side av Tysleveien

Estetiske krav:

Offentlige krav til estetisk kvalitet er nedfelt i pbl. § 74.2, og i §§3.1 og 3.3 i gjeldende reguleringsbestemmelser til Småhusplanen, S-3591.
I pbl. § 74.2 heter det at: *Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne loven skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.*
Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven.

Reguleringsbestemmelsene i §§ 3.1 og 3.3 er en presisering av plan- og bygningslovens § 74.2 Praktiseringen av §§3.1 og 3.3 er nå skjerpet med "Midlertidige retningslinjer for praktiseringen av bestemmelsene i Småhusplanen S-3591 gjeldende fra 13.05.03 inntil revidert Småhusplan er vedtatt."

Ad. §3.1. Plassering av bebyggelse.
I denne reguleringsbestemmelse heter det at*: Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og utoppholdsareal. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart. I områder med et enhetlig bebyggelsesmønster skal det legges vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter. Søknad om ny bebyggelse som ikke er tilpasset eksisterende terreng kan avslås.*

Søker fremholder at *estetiske hensyn i forhold til omgivelsene er så langt mulig, med den variasjon omgivelsene har, ivaretatt.* Plasseringen på tomten er valgt utifra oppfatning av *at det for området rundt ikke finnes et klart plasserings- eller gruppemønster.* Søkers vurdering er at *det må tas opp byggelinjer fra naboeiendommene i nord så vel i sør*, og at dette *indikerer at en bør ha 3 husrekker på en tomt av denne dybden.*
Videre fremholdes det at: *Det er satt av betydelig plass til grøntanlegg, utearealer på eiendommen,,og totalt blir 1400 m2 å regne som uteoppholdsarealer for beboerne, mens kravet i småhusplanen for det*

omsøkte prosjektet er 1000 m2. Det hevdes at det er tilstrebet en plassering *som skal gi størst mulig åpent areal for beboerne samtidig som avstander til naboene gir minst mulig sjenanse, innsyn og skygge. Samtidig har søker sett det som viktig ikke å endre eksisterende terreng mer enn høyst nødvendig.*

Plan- og bygningsetaten ser av søkers redegjørelse at eiendommens beliggenhet og forhold til bebyggelsesstrukturen til den helhetlige eldre funkisbebyggelse fra 30- årene ikke er vurdert, og derfor heller ikke er ivaretatt, - se over under avsnittet "Byggetomten". Byggeprosjektet, som tomannsboligene er en del av, forutsetter riving av et av disse 6 funkishusene som eiendommen ligger innimellom, og byggeprosjektet innordner seg ikke denne husgruppens bebyggelsesstruktur.
Bortsett fra avstand til Tysleveien for den her omsøkte ytterste husrekken med 2 tomannsboliger, skiller bygningenes plassering i resten av prosjektet seg også markert fra den øvrige del av områdets etablerte struktur og byggelinjer. I tillegg til bygningenes størrelse, - "fotavtrykk" og volum, - må også avstanden mellom bygningene i denne forbindelse vektlegges.
Vedr. oppgitt størrelse på de avsatte uteoppholdsarealer, så er ikke disse større enn det absolutte minimumskrav som stilles i §8: For 4 boenheter i tomannsboliger er kravet min. 800m2. For 6 boenheter i rekkehus er kravet min. 600 m2. Dette illustrerer at det ikke er spesielt romslig mellom husrekkene, og at eiendommen er for sterkt utnyttet i forhold til de fleste eiendommer i nærområdet.

Ad.§3.3 Utforming av bebyggelse.
I denne reguleringsbestemmelse heter det at: *Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig godt preg. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.*

Søker finner ikke andre fellestrekk i eksisterende bebyggelse enn at de er tradisjonelle trehus med saltak/valmet tak med takvinkler fra 22 – 45 grader. *For øvrig kan ikke eksisterende bebyggelse sies å ha spesielt enhetlig preg, verken i vindusfasong, takvinkler eller husformer.*
Konstruksjonene over mark er bindingsverk i tre, byggene vil få saltak dekket med takstein og utvendig kledning vil bli i tre som beises i en lys gul eller grå farge. Byggenes fotavtrykk, det areal som de opptar av tomten, vil hver for seg være på samme størrelse, eller mindre, som flere av de omkringliggende bygg.
Fargemessig er det omsøkte prosjekt planlagt nøytralt med lyse vegger og svarte tak, og hevdes derfor å være et bidrag til å harmonisere den eksisterende varierende fargesammensetning

Plan- og bygningsetaten finner at de enkelte bygningers arkitektoniske utforming virker helt grei i forhold til områdets dominerende karakter.
Tomannsboligene mot Tysleveien har størrelse i samsvar med områdets typiske bebyggelse.
Størrelse på rekkehusene, - fotavtrykk og volum, i resten av prosjektet er imidlertid større enn hva som er typisk både for hovedvolumene i 30- årenes "funkishus" som de vil stå i et nært forhold til, og for området generelt. Riktignok er flere av byggene i området av samme størrelse eller større, men dette er unntakene som ikke bidrar til å fremme områdets helhetlige preg.

Plan- og bygningsetaten konkluderer i lys av det overnevnte med at søknaden som del av hele det omsøkte utbyggingsprosjektet på eiendommen ikke oppfyller kravene i pbl. § 74.2 til rimelige skjønnhetshensyn i forhold til omgivelsene, herunder de presiserte krav til plassering og utforming etter §§ 3.1 og 3.3 i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Protester/bemerkninger:

Protester foreligger fra:
Anne Marie og Per B. Dahl, Tysleveien 57 A, 1163, OSLO med brev av 31.08.03
Arvid og Kari Britt Slåtten, Tysleveien 57 C, 1163, OSLO med brev av 02.09.03

Britt Mengkrogen og Tore Melgaard, Tysleveien 44 A, 1163, OSLO med brev av 02.09.03
Solveig og Bjørn Andresen, Tysleveien 57B, 1163 OSLO med brev av 02.09.03
Frithjof Groth, Munkelia 4, 1163 OSLO med brev av 31.08.03
Ruth og Jens Kristian Dahlin, Tysleveien 42, 1163 OSLO med brev av 01.09.03
Inger og Vidar Frosterud, Tysleveien 44B, 1163 OSLO med brev av 30.08.03
Reidun og Inger Thuve, Tysleveien 61, 1163 OSLO med brev av 02.09.03
Merete Presterud og Stein Erik Hove, Kittel Nielsens vei 78, 1163 med brev av 02.09.03

I tillegg til det overnevnte er det også sendt inn to udaterte felles protestskriv fra de overnevnte + hjemmelshavere til Tysleveien 44A, Tysleveien 63, Tysleveien 46B, Tysleveien 46C, Tysleveien 40C, Tysleveien 40D, Tysleveien 40E, Tysleveien 38B, Tysleveien 45, Tysleveien 34, Tysleveien 47, Tysleveien 47B, Tysleveien 49, Tysleveien 36A, Tysleveien 51, Tysleveien 55, Tysleveien 53, Tysleveien 61, Tysleveien 44 D, Tysleveien 44 C. – med tildels uleselige signaturer.

Hovedmomentene i protestene er:
1. Det kreves bygge- og deleforbud frem til ny regulering er vedtatt.

2. Økende trafikkbelastning og gjesteparkering i gaten i et område med mange barn,. Dårlige siktforhold i avkjørsel, spesielt vinterstid p.g.a. snøbrøyting.

3. Inntilliggende eiendommer vil miste sol,- krever dokumentasjon fra tiltakshaver/søker.

4. Tiltaket er i strid med innskjerpede retningslinjer for praktisering av §§ 3.1 og 3.3.

5. Henvisning til Bystyrebehandling, og at det fremtidig bare vil bli tillatt med 2 etasjer mens det i søknaden er vist 3 etasjer, idet det hevdes at loft må regnes som etasje.

6. Rekkehus bryter sterkt med etablert bebyggelse i strøket.
Nærmeste område som i stor grad består av funkisbebyggelse fra 30- årene er ikke et uvesentlig kulturhistorisk element i et særpreget bomiljø. Eksisterende bygning på 183/161 bør derfor ikke rives.

7. For sterk tomteutnyttelse. Noen nevner 24% BYA som største tillatte tomteutnyttelse. Utearealene blir marginale sammenlignet med nabotomtene.
Mener garasjeanlegget også skal medregnes i % BYA.

8. Særlige grunner for omsøkte dispensasjoner holder ikke.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:

Prosjektkontoret Romerike as har med brev av 09.09.03 kommentert innkomne naboprotester slik:

Søker forutsetter at de som har valgt ikke å protestere på søknaden føler seg komfortable med det omsøkte tiltaket.

Ad. pkt.2. Antall parkeringsplasser i garasjekjeller er i samsvar med Parkeringsnormen for Oslo med 1,7 parkeringsplasser pr. boenhet. Det er søkt om avkjøringstillatelse i henhold til gjeldende bestemmelser, og avkjørselen er prosjektert på forsvarlig måte.

Ad. pkt.3. Det henvises til at innsendte terrengsnitt til søknaden viser at det vil bli minimal forringelse av eksisterende solforhold. Det nevnes at i forhold til Tysleveien 44 B er avstanden mellom byggene så stor, nærmere 30 meter, at det omsøkte tiltak ikke vil ha noen betydning.
Ad. pkt.4 og 5. Det omsøkte tiltak hevdes med sine 27% BYA og en arkitektur og utforming som er tilpasset de omkringliggende eiendommer å være i samsvar med de innskjerpede retningslinjer.
Boligene er i 2 etasjer + kjeller og loftsetasje og vil således også være tilpasset de foreslåtte endringene i reguleringsbestemmelsene, skulle disse bli vedtatt.
Gjeldende reguleringsbestemmelser setter ingen begrensninger på antall etasjer, men har isteden bestemmelser om maksimal høyde på gesims og møne, som prosjektet holder seg godt innunder.

Ad. pkt.7. Det er utbyggers mål å bevare store deler av den eksisterende grøntstrukturen på eiendommen ved ikke å spre 10 stk leiligheter utover tomtem, men samle boenhetene i 4 volumer med god plass mellom byggene. Søker vil presisere at gjeldende reguleringsbestemmelser tillater en utnyttelsesgrad på 28%, og ikke 24% som protestene hevder, da dette så langt er en **foreslått** endring.

Ad. pkt.8. Begrunnelsen for å søke om plassering nærmere enn 15 meter fra senter vei er i samsvar med de innskjerpede bestemmelser som krever at eksisterende byggelinjer holdes, slik at nybygg tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Ad. pkt.1. Byrådsavdelingen har med brev av 27.06.2003 forutsatt at bygge- og deleforbud skal vurderes brukt for prosjekter som ikke er i samsvar med bystyrets føringer i vedtak av 18.06.2003 om revisjon av Småhusplanen, hvor det legges opp til maks. 24%BYA for alle tomtestørrelser.
I den angjeldende sak mener Plan- og bygningsetaten at det med innskjerpet praktisering av §§ 3.1 og 3.3 i gjeldende reguleringsbestemmelser er unødvendig å nedlegge- bygge- og deleforbud.
Byantikvaren vil heller ikke be om bygge- og deleforbud for eiendommen.

Ad. pkt.2. Parkeringen er vist i samsvar med gjeldende bestemmelser. Disse skiller ikke lenger mellom egen parkering og gjesteparkering.

Ad. pkt.3. Solforholdene kunne vært bedre dokumentert med egne soldiagrammer, men dette momentet er i denne omgang ikke avgjørende for etatens vurdering av søknaden.

Ad. pkt.4. Det vises til vår vurdering under avsnittet "Estetiske krav".

Ad. pkt.5. Etasjeantallet skal bestemmes i henhold til §4-1 i gjeldende teknisk forskrift ved tidspunkt for vedtak av reguleringsplanen. Tomannsboligene er derfor i 2 etasjer ekskl. kjeller med bare tilleggsdeler. Loftet regnes ikke som etasje, da det bare er vist med tilleggsdeler, og målverdig areal der er mindre enn 1/3 av bruks- arealet på underliggende etasje.
Pr. d.d. har gjeldende reguleringsbestemmelser ingen begrensning på antall etasjer, men begrenser isteden byggenes høyde med bestemmelser om maksimalhøyder på gesims og møne. For øvrig kan også §3.3 i reguleringsbestemmelsene praktiseres slik at det kreves mindre gesims- og mønehøyder enn de nevnte maksimalhøyder.

Ad. pkt.6. Det vises til vår vurdering under avsnittet "Estetiske krav".

Ad. pkt.7. Utenfor overliggende bygning ligger garasjen i sin helhet under akseptert planert terreng, og skal derfor ikke medtas i grad av utnytting.

Etter gjeldende reguleringsbestemmelser kan grad av utnytting for denne tomtestørrelsen godkjennes med inntil 28 % BYA, dersom krav om plassering og utforming etter § 3 samt krav til uteoppholdsareal etter §8 er oppfyllt. Det fremgår av vår vurdering under avsnittet "Estetiske krav" at dette ikke er tilfelle, og at grad av utnytting er for høy. Det vises i denne forbindelse også til våre kommentarer ad. pkt.1 over.

Ad. pkt.8. De oppgitte særlige grunner er hva det er etablert praksis for å kunne akseptere.

Uttalelser fra annen myndighet:

Idet to av de omsøkte rekkehus forutsetter riving av eksisterende "funkishus" og garasje på eiendommen, har søknaden etter etablert praksis vært oversendt Byantikvaren til uttalelse.
I uttalelse fra Byantikvaren av 10.03.2004 heter det bl.a. at: *Den aktuelle tomannsboligen har etter vår vurdering en arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, samtidig som den representerer en materiell ressurs. Bygningen har høy grad av autensititet og inngår i en større helhet i området. Byantikvaren fraråder derfor riving av tomannsboligen i Tysleveien 59, men vil ikke be om bygge- og deleforbud for eiendommen.*
Eventuell ny bebyggeles bør tilpasses eksisterende bygningsmiljø, jfr. retningslinjer for reguleringsplan for småhusområder i ytre by.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Som før nevnt inngår den eksisterende tomannsboligen i en helhetlig husgruppe på 6 bygninger i funkisstil fra 30-årene som sammen inngår som det viktigste element i vurdering av områdets bebyggelsesstruktur for de omsøkte nybygg.
Eksisterende bygning er ikke fredet, og Byantikvaren vil ikke be om bygge- og deleforbud for å kunne gjøre dette. Det foreligger således ikke hjemmel for å kunne nekte riving av bygningen. Det vil imidlertid styrke prosjektets tilpasningsdyktighet til området som helhet om den kan inngå i den fremtidige utvikling av eiendommen, eller i sterkere grad danne forbilde for arkitektur og utforming av nybygg på tomten.

Dispensasjoner:

Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 67 nr. 1a vedr. plikt til opparbeidelse av vei, og fra avstandsbestemmelsene i veglovens § 29 for avstand til regulert midtlinje i Tysleveien på 11,25 m.

For utfallet av søknaden finner ikke Plan- og bygningsetaten at det er nødvendig å behandle dispensasjonssøknadene i denne omgang.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Som deler av et større utbyggingsprosjekt på eiendommen oppfyller søknaden med størrelse på den tilhørende garasje for hele prosjektet ikke kravene i pbl. § 74.2 til rimelige skjønnhetshensyn i forhold til omgivelsene, herunder de presiserte krav til plassering og utforming etter §§ 3.1 og 3.3 i gjeldende reguleringsbestemmelser. Søknaden oppfyller derfor heller ikke forutsetningene i §4 i reguleringsbestemmelsene for å tillate den omsøkte bebyggelse og grad av utnytting.

Søknaden avslås derfor i medhold av disse bestemmelser.

Eventuell ny søknad:

Tomannsboligene mot Tysleveien har størrelse i samsvar med områdets typiske bebyggelse, og plassering tilpasset områdets byggelinjer mot Tysleveien.

Videre innover på eiendommen vil det styrke prosjektets tilpasningsdyktighet til området dersom eksisterende tomannsbolig kan inngå i den fremtidige utvikling av eiendommen, eller i sterkere grad danne forbilde for arkitektur og utforming av nybygg på tomten. I tillegg til bygningenes størrelse, - "fotavtrykk" og volum, - må også avstanden mellom bygningene vektlegges ved vurdering av tilpasning til området. Grad av utnytting større enn 24% kan ikke påregnes godkjent, - jfr. at byrådsavdelingen med brev til etaten av 27.06.2003 har forutsatt at bygge- og deleforbud skal vurderes brukt for prosjekter som ikke er i samsvar med bystyrets føringer i vedtak der av 18.06.2003 om revisjon av Småhusplanen, hvor det legges opp til maks. 24%BYA for alle tomtestørrelser.
Størrelse på fellesgarasje under terreng må reduseres i samsvar med det overnevnte.

Gebyr:

Faktura på avslagsgebyr er tilsendt ihht gebyrregulativet.

Klageadgang:

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

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team2

Sven Sandberg
For avdelingsleder

Rolf Holmboe
saksbehandler

Kopi til:
Taraldset Eiendom AS, Fjellhamarveien 46, 1472, FJELLHAMAR
Anne Marie og Per B. Dahl, Tysleveien 57 A, 1163, OSLO
Arvid og Kari Britt Slåtten, Tysleveien 57 C, 1163, OSLO
Britt Mengkrogen og Tore Melgaard, Tysleveien 44 A, 1163, OSLO
Solveig og Bjørn Andresen, Tysleveien 57B, 1163 OSLO
Frithjof Groth, Munkelia 4, 1163 OSLO
Ruth og Jens Kristian Dahlin, Tysleveien 42, 1163 OSLO
Inger og Vidar Frosterud, Tysleveien 44B, 1163 OSLO
Reidun og Inger Thuve, Tysleveien 61, 1163 OSLO
Merete Presterud og Stein Erik Hove, Kittel Nielsens vei 78, 1163 OSLO

Byantikvaren v/Solveig Olaisen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Prosjektkontoret Romerike AS
Fjellhamarveien 46
1472 FJELLHAMAR

21 FEB. 2005
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200310931-62 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TYSLEVVEIEN 59	Eiendom:	183/161
Tiltakshaver:	Taraldset Eiendom AS	Adresse:	Fjellhamarveien 46, 1472 FJELLHAMAR
Søker:	Prosjektkontoret Romerike AS	Adresse:	Fjellhamarveien 46, 1472 FJELLHAMAR
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE – TYSLEVVEIEN 59 D, SNR 4.

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder:
☒ følgende deler av tiltaket:

Brukstillatelsen gjelder kun for seksjon nr.4

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 1.04.2005.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon er oversendt til Vann- og avløpsetaten.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Anmodning om ferdigattest med tilhørende dokumentasjon for saksnr.200311225 må innsendes.

Ved nybygg med egen adresse må sort - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stian Pettersen
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Prosjektkontoret Romerike AS
Fjellhamarveien 46
1472 FJELLHAMAR

Dato: 19 APR. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200310931-63 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TYSLEVVEIEN 59	Eiendom:	183/161
Tiltakshaver:	Taraldset Eiendom AS	Adresse:	Fjellhamarveien 46, 1472 FJELLHAMAR
Søker:	Prosjektkontoret Romerike AS	Adresse:	Fjellhamarveien 46, 1472 FJELLHAMAR
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 1.04.2005.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon er oversendt til Vann- og avløpsetaten.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Anmodning om ferdigattest med tilhørende dokumentasjon for saksnr.200311225 må innsendes.

Ved nybygg med egen adresse må sort - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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 2

Stian Pettersen
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Juridisk avdeling

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT 0 8 SEPT. 2004
SAKSNR: 200310931-50
AVD. PSU2 | SBH RH | ANR. 531 | MERKN.

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
		2004/18036 FM-J	Einar Brunes	7 SEPT 2004

OSLO KOMMUNE - TYSLEVVEIEN 59, GBNR 183/161 – BEGJÆRING OM OPPSETTENDE VIRKNING

Vi viser til brev fra advokat Ole Løken av 13.07.04 med begjæring om oppsettende virkning.

Saken gjelder søknad fra Prosjektkontoret Romerike AS om oppføring av 2 stykk tomannsboliger i 3 etasjer inkludert kjeller. Kommunen gav tillatelse i vedtak av 24.06.04. Advokat Ole Løken påklagde vedtaket på vegne av Tore Melgaard og Arvid Slåtten i brev datert 02.07.04.

Kommunen fant ikke grunn til å gi oppsettende virkning i beslutning av 12.07.04. Det ble lagt vekt på at tiltaket ligger innenfor plan- og bygningslovens rammer. Det ble ikke funnet momenter i klagen som gjorde at plan- og bygningsetaten vurderte det som umiddelbart sannsynlig at klagen ville føre frem.

Hovedregelen for vedtak truffet i byggesaker etter plan- og bygningsloven er at vedtak kan iverksettes straks de er truffet og meddelt parten. Forvaltningsloven § 42 gir imidlertid hjemmel til å beslutte at et vedtak helt eller delvis ikke skal iverksettes før klagen er avgjort. Oslo kommune har i dette tilfellet ikke gitt klagen utsettende virkning. Fylkesmannen kan, som overordnet instans, gi klagen utsettende virkning. En beslutning om utsettende virkning er en avgjørelse etter et helhetlig fritt skjønn basert på en foreløpig vurdering av klagen og av de ulike interesser og forhold knyttet til selve klagesaken. Det må tas utgangspunkt i en vurdering av hvor sannsynlig det er at klagen fører frem sett i forhold til de konsekvenser det vil ha at vedtaket utsettes i tid.

Fylkesmannen bemerker:

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93.

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan (S-3591) "Småhusplanen" av 25.06.1997 med endring av hele § 4 fra (S-3842) innarbeidet 13.06.2001. Endring av § 11 er vedtatt den 30.06.2003.

Klager anfører at tiltaket er behandlet uriktig som ett trinns tiltak.

MOTTATT
- 8 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Postadresse: Postboks 8111 Dep 0032 OSLO
Besøksadresse: Tordenskiolds gt 12 Inngang sjøsiden
Telefon: 22 00 35 00
Telefaks: 22 00 36 00
Internett: www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus
Saksbehandler: Einar Brunes
Direkte telefon: 22 00 35 73
E-post: postmottak@fm-oa.stat.no
Org.nummer: NO 974 761 319

Det følger av pbl § 94 nr. 1, 2. ledd at:

"Søknad kan deles opp, slik at dokumentasjon som gir grunnlag for vurdering av gjenstående prosjektering, utførelse og kontroll kan innsendes etter at rammetillatelse er gitt i henhold til § 95 a nr. 1."

Av forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 15, fremgår det at det er opp til tiltakshaver eller ansvarlig søker selv om søknaden skal behandles i ett eller flere trinn. Søker har i brev av 15.06.04 ønsket søknaden omgjort til en ett- trinns søknadsbehandling. Fylkesmannen kan således ikke se at klagers anførsel om uriktig saksbehandling kan føre frem.

Det anføres videre at de krav til dokumentasjon som følger av pbl § 94 nr. 1 ikke er til stede. Pbl § 94 nr. 1, 1 ledd 1 punktum lyder:

"Søknad om tillatelse etter § 93 skal være skriftlig og gi de opplysninger som er nødvendig for at kommunen kan ta standpunkt til om vilkårene for å gi tillatelse er til stede."

Fylkesmannen finner grunn til å påpeke at det ligger til bygningsmyndighetenes skjønn å avgjøre hva som i den konkrete sak er nødvendig av opplysninger.

Det påstås søknaden mangler situasjonsplan som viser skikkelig oppfyllelse av krav til biloppstillingsplasser og uteareal, samt dokumentasjon av tilpasning til eksisterende bebyggelse utover høydedokumentasjon.

Det følger av kommunens vedtak av 24.06.04 side 6 og 7, at det foreligger situasjonskart og utomhusplan for tiltaket som de har godkjent. Videre kommenterer etaten at parkeringen i søknaden er vist i samsvar med gjeldende bestemmelser. Når det gjelder tilpasning til eksisterende bebyggelse, har kommunen foretatt en konkret og inngående vurdering av prosjektets tilpasning til omgivelsene. Tiltakets høyde er bare en av flere andre momenter som er vurdert. Vi viser i denne sammenheng til vedtakets side 4 og 5. Det synes for fylkesmannen således at kommunen har hatt tilgjengelig tilstrekkelig opplysninger for å kunne ta standpunkt for om vilkårene for å gi tillatelse er til stede. Vi kan ikke se at det foreligger mangler ved kommunens skjønn i dette tilfellet.

Klager hevder videre at prosjektet ikke tilfredsstiller krav til estetikk, tilpasning og oppslutning som planen krever. Fylkesmannen viser til kommunens vurderinger på side 4 og 5 i vedtaket. Kommunen har her vurdert prosjektets tilpasning til omgivelsene. Etter fylkesmannens oppfatning har kommunen foretatt de vurderinger som forutsettes gjort etter pbl § 74 nr. 2, jfr småhusplanen § 3. Ut fra de opplysninger som fylkesmannen besitter, kan vi ikke se, at kommunen har anvendt feilaktig rettsanvendelsesskjønn i sin vurdering.

Klager påstår videre det aktuelle tiltak vil få en utnyttelse på over 24%, videre at tiltakets høyder og etasjeantall er i strid med nytt planforslag. Kommunen har i sitt vedtak lagt til grunn at utnyttelsen blir under 24%. Det er ikke oppgitt noen egen beregning fra klagers side. Fylkesmannen forutsetter at plan- og bygningsetaten som fagmyndighet på området har lagt korrekte tall og utregningsmetode til grunn for sin beregning. For det tilfelle at deres beregning av BYA er feilaktig, gjør fylkesmannen oppmerksom på at dette vil kunne gi grunnlag for å anse vedtaket ugyldig. Resultatet av den endelige klagebehandling kan dermed bli opphevelse og tilbakesending for ny behandling i kommunen.

Videre påpeker fylkesmannen at tillatt BYA for eiendommen etter gjeldende regulering er 28% BYA. Vi viser til småhusplanen § 4, 1. ledd bokstav b.
Når det gjelder høyder og etasje viser kommunen i vedtaket at reguleringsbestemmelsene ikke har noen begrensning på antall etasjer. Bygningenes høyde bestemmes ut fra bestemmelser om maksimalhøyder på gesims og møne. Disse er innenfor de regulerte høyder i gjeldende plan. Fylkesmannen slutter seg til dette.

Til slutt anføres det at parkeringsplassen vil bli av en slik størrelse at den er byggemeldingspliktig i seg selv. Tillatelse kan ikke bygge på forhold som krever egen tillatelse og som ikke har det.

Fylkesmannen finner anførselen uklar. Men vi slår fast at tillatelsen innbefatter en godkjenning til 10 parkeringsplasser på terreng i tillegg til en bilplass i eksisterende garasje.

Konklusjon:

Fylkesmannen finner ikke grunnlag for å gi klagen utsettende virkning i h.h.t. forvaltningsloven § 42. Slik saken nå er opplyst er det ikke umiddelbart sannsynlig at klagen vil føre frem. Sakens karakter tilsier heller ikke at utsettende virkning bør gis. Vi vil imidlertid understreke at denne beslutningen er basert på en foreløpig gjennomgang av sakens dokumenter. Beslutningen er ikke bindende for fylkesmannens endelige klagebehandling.

Dersom klagen blir tatt til følge og byggearbeidet allerede er utført, risikerer byggherren å måtte endre allerede utførte arbeider slik at de blir i overensstemmelse med det endelige vedtak i byggesaken.

Partene anses underrettet om saken ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Marius Vamnes
rådgiver

Einar Brunes
førstekonsulent

vedlegg

kopi:

- Kari Brit Slåtten og Arvid Slåtten, Tyslevveien 57 C, 1163 Oslo
- Inger og Vidar Frostrud, Tyslevveien 44 B, 1163 Oslo
- Advokatfirma Dalan v/advokat Ole Løken, PB 1214 Vika, 0110 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Taraldset Eiendom AS
Fjellhamarveien 46
1472 FJELLHAMAR

Dato: - 7 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413772-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lars Hanstensen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TYSLEVVEIEN 59A	Eiendom:	183/161
Tiltakshaver:	Taraldset Eiendom AS	Adresse:	Fjellhamarveien 46, 1472 FJELLHAMAR
Søker:	Prosjektkontoret Romerike AS v/ Vebjørn Eide	Adresse:	Fjellhamarveien 46, 1472 FJELLHAMAR
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Tilbygg

GODKJENT MELDING - TYSLEVVEIEN 59A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;.

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om oppføring av tilbygg, 50 m² BYA, datert 18.12.04, mottatt 20.12.04, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

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

Melding
Meldingen omfatter oppføring av tilbygg til eksisterende 2- etasjes tomannsbolig i "funkisstil" fra 30-årene, 50 m² BYA.

Det nye tilbygget blir en garasje med plass til 3 biler, og del av garasjetaket blir ny uteplass og inngangsparti for den ene leiligheten i tomannsboligen. Tilbygget plasseres mot øst og i tilknytning til eiendommens parkeringsareal.

Gjeldende regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, med reguleringsbestemmelser og retningslinjer, vedtatt av bystyret 25.06.1997, med endringer av § 4,vedtatt 13.06.01 og § 11,vedtatt 30.06.03, samt midlertidige retningslinjer for praktisering av reguleringsbestemmelsene i småhusplanen, (S-3591), gjeldende fra 13.05.03 ,inntil revidert småhusplan er vedtatt.

Spesielle forhold:
Tiltaket er ulovelig igangsatt og stoppordre ble gitt 20.12.2004. Det ilegges derfor et tilleggsgebyr på 50 % av fullt behandlingsgebyr.

Estetiske krav:
Etter plan- og bygningsloven §§ 74.2 og 92, siste ledd skal "*Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.*" Videre skal "*Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.*

Kommunen skal derfor vurdere tiltaket i forhold til tiltakshavers rettigheter til å bygge på egen eiendom opp mot de offentlige interessene som knytter seg til byggverket.

Etter en konkret vurdering av dette tiltaket, er vår konklusjon at tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens krav.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Avfall:
Avfallsplan ble godkjent 5.01.05.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

FOR Ellen Gulbrandsen
For avdelingsleder

Lars Hanstensen
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Skjema for ferdigmelding (NBR blankett 5167)

Kopi til:
Plan- og bygningsetaten v/PNA ulovlighet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lolands Bygg og Renovering AS
Kodalveien 440
3243 KODAL

Dato: 01.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201301532-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TYSLEVVEIEN 59 C - D	Eiendom:	183/161
Tiltakshaver:	Sameiet Tysleveien 59 v/ Tommy Sundt	Adresse:	Tysleveien 59 D, 1163 OSLO
Søker:	Lolands Bygg og Renovering AS	Adresse:	Kodalveien 440, 3243 KODAL
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - TYSLEVVEIEN 59 C - D

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.11.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201301532			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft og fasader		11.02.2013	8/2

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
3-ukersaker

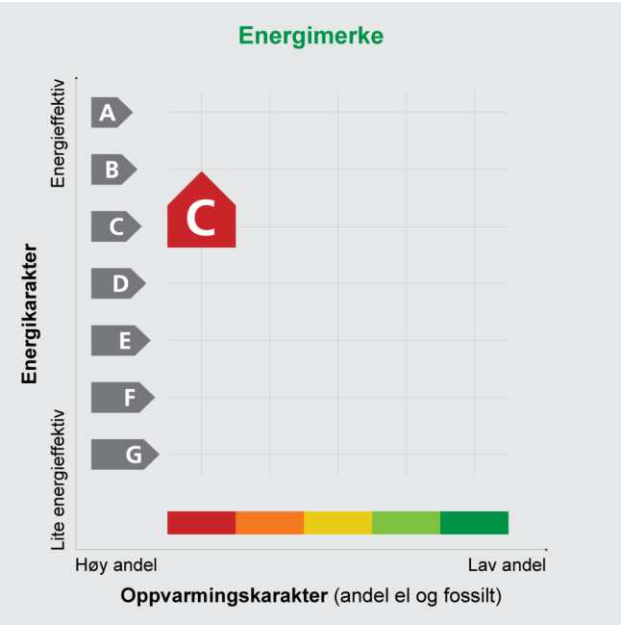
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.11.2013 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til:
Sameiet Tysleveien 59 v/ Tommy Sundt, Tysleveien 59 D, 1163 OSLO, tommy.sundt@rocksource.com
Holte as avd. Tønsberg, Kilen 8, 3117 TØNSBERG, firmapost@holte.no

ENERGIATTEST

Adresse	Tyslevveien 59 C
Postnr	1163
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	183
Bnr.	161
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	81769184
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1005588
Dato	14.05.2019



Innmeldt av	Rolf Arnljot Strøm

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Gass
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tyslevveien 59 C
Postnr/Sted: 1163 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 14.05.2019 13:06:42
Energimerkenummer: A2019-1005588
Ansvarlig for energiattesten: Rolf Arnljot Strøm
Energimerking er utført av: Rolf Arnljot Strøm

Gnr: 183
Bnr: 161
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 81769184

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tyslevveien 59C

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 178 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	10 min 0.8 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 261 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæter i Nordstrandveien Linje 75A, 75B, 79	5 min 0.4 km
Sæter Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Munkelia Linje 1, 4	13 min 1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.4 km

BARNEHAGER

Skovheim Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Kastellterrassen Kanvas-barnehage ... 32 barn	7 min 0.6 km
Obersten barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Nordstrand	5 min
Rema 1000 Sæterkrysset	7 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	5 min
Apotek 1 Nordstrand	5 min
Lambertseter Vinmonopol	19 min

SPORT

Nordstrandhallen	5 min
Nordstrand kunstgressbane	6 min
EVO Nordstrand	6 min
SATS Lambertseter	19 min

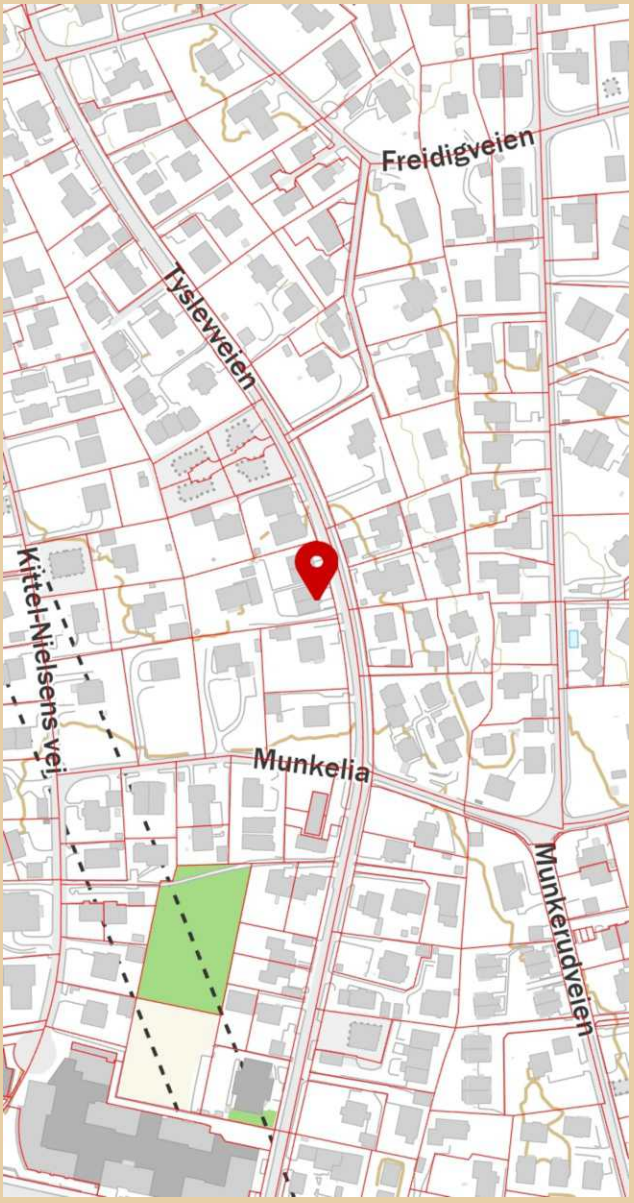
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Tyslevveien 59C, 1163 Oslo
Gnr. 183, Bnr. 161, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250169

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@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.
