PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

BRÅTENALLÉEN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Bråtenalléen 5, 0487 OSLO

OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 371 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21410-1404 **Eiendomsverdi ref nr:** AV6597

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Daniel Østbye

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye
Uavhengig Takstingeniør
daniel.ostbye@ramboll.no
924 29 101

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasjer med separat utleiedel i kjeller, opprinnelig oppført i 1957 og påbygget i 1992.
Boligen fremstår i forventbar stand ut fra alder. Det er utført en rekke oppgraderinger fra 2014 og frem til i dag. Det må likevel påregnes ytterligere oppgraderinger og vedlikehold.
For fullstendig oversikt over boligens tilstand og bygningsdeler vises det til rapporten i sin helhet.
Eiendommen har tilstøtende garasje med plass til to biler samt frittstående bodbygg for praktisk oppbevaring.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Bygningens tak er konstruert i saltaksform og er utvendig tekket med betongtakstein. Loftet er utformet som kaldt loft.
Taksperrene er plassbygget i treverk, og undertaket består av synlig taktro (trepanel).
Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Boligen er opprinnelig oppført med vegger i murkonstruksjon.
Påbygg og tilbygg er utført med vegger i trekonstruksjon (bindingsverk).
Fasaden har malt pusset overflate samt stående og liggende trekledning.
Boligen har i hovedsak vinduer av treverk med to-lags glass. De fleste vinduene er byttet i perioden mellom 1992 til 2021.
Det montert screens på det store stuevinduet i 1. et, og på to soverom i 2. et.
Det er inngangsdører i treverk med glassfelt og/eller sidefelt i glass.
I 1. etasje er det tofløyet terrassedør i treverk med glassfelt. I 2. etasje er det terrassedør i treverk med glassfelt.

Det er utgang fra stue til syd-/vestvendt terrasse på ca. 18 m².
Terrassen er belagt med skiferheller og har rekkverk i treverk.
Rekkverkshøyden er målt til 106 cm. Terrassen er utstyrt med utebelysning og stikkontakt.

Det er utgang fra kjøkken til nord-/østvendt terrasse. Terrassen har spaltegulv i treverk.

Fra stue i 2. etasje er det utgang til syd-/vestvendt takterrasse på ca. 15 m². Terrassen har spaltegulv i treverk og rekkverk i treverk.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Det er installert jacuzzi på terrassen.

Vinterhagen har adkomst fra stuen i 1. etasje. Veggene er oppført i kombinasjon av mur og trekonstruksjon, med flat takkonstruksjon i treverk. Gulvet er støpt og belagt med skiferheller.
Innvendige vegger består av skifer og malt trepanel. Det er åpen peis, og veggfasaden mot terrassen har glassdører som kan åpnes.

Det er utvendige trapper av hellebelagt betong, betong og treverk.

INNVENDIG Gå til side

1. Etasje
Gulvoverflater av: Parkett, heltregulv og fliser. Det er gulvvarme i stue/kjøkken og under fliser i entrè
Veggoverflater av: Malte slette flater, tapet og spiler/panel av gamle treskikjerner.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater og malt trepanel. Det er downlights i stue/kjøkken og hall.

2. Etasje
Gulvoverflater av: Heltregulv og parkett.
Veggoverflater av: Malt trepanel, malte slette flater og spiler/panel av gamle treskikjerner.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater.

Kjeller
Gulvoverflater av: Fliser og malt betong. Det er gulvvarme i gang.
Veggoverflater av Malte slette flater og mur.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater og malt trepanel. Det er gulvvare i gang.

Leilighet.
Gulvoverflater av: Heltregulv, parkett og fliser. Det er gulvvarme i entre, kjøkken og ett soverom.
Veggoverflater av: Malt glassfiberstrie, malt trepanel og malt mur.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater og tak-essplater.

Innvendig trapp og håndløpere er av treverk.
Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malt og profilert eller slett utførelse

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt betong mot grunnen.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken og hall 1. et. 20 mm./20 mm.
Gang og soverom mot syd 2. et. 40 mm./ 30mm.
Stue og kjøkken leilighet 10 mm./ 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 253 cm.
Gang 2. et. 237 cm.
Stue leilighet 222 cm.

Oppvarming: Elektrisk, luft til vann varmepumpe og vedfyring.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue i hoveddelen og åpen peis i stuen i leiligheten.
Åpen peis med egen pipe i vinterhage.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt, slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt dobbelt servantskap med en heldekkende dobbel servant og ett-greps armaturer. To vegghengte speilskap med integrert lys og to høyskap med speil er også en del av interiøret.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har vegger og dør av glass. Dusjbatteriene er tilkoblet to veggmonterte tak- og hånddusjer for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør-system og utenpåliggende vannrør av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rør-systemet som er plassert på veggen for

Beskrivelse av eiendommen

enkel tilgang til kontroll og vedlikehold.

Bad kjeller
Badet har flislagt gulv med varme, vegger med fliser, malte flater og spiler, samt en himling med malt, slett flate og downlights.
Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, i tillegg til et vegghengt speilskap med integrert lys.
Dusjnisjen er plassert i et hjørne med fri adkomst, og avgrenses med en dusjvegg av glass.
Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er installert lekkasjestopper for skadebegrensning.

Bad i leilighet.
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt, slett flate og belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Et vegghengt speilskap med lys er også en del av interiøret.
Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har vegger og dører av glass.
Toalettet er gulvmontert.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rør-systemet som er plassert på veggen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken 1. etasje.
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap, kjøkkenøy med spiseplass og skuffer, i tillegg til tre høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av kompaktlaminat, som er slitesterkt og lett å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med oppvaskbeslag og ettgreps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, stekeovn og kaffemaskin i høyskap, samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjonstopp. Ventilatoren er nedfelt i benkeplaten. Det er nisje for kjøleskap og fryseskap mellom høyskapene.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system og kobber, mens avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper for skadebegrensning og sikker bruk.

Kjøkken leilighet.
Kjøkkenet har spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring.
Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det stålplater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene og på vegg for praktisk bruk.
Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benken. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger samt himling med malt slett flate.
Rommet er innredet med vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, samt overskap med speil og belysning. Toalettet er vegghengt.
Det er avtrekksventil i vegg, og radiator montert på vegg for oppvarming.

Badstu benyttet som bod.
Rommet har spaltegulv av treverk over betonggulv, det er trepanel på vegger og i himlingen. Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.
Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

Luft-til-vann-varmepumpe er tilkoblet vegghengte radiatorer for oppvarming i boligen. Varmepumpen varmer også opp vann til vannboren gulvvarmeanlegg der dette er etablert.
Det er to varmtvannsberedere i boligen: én kombibereder på 170 og 120 liter, samt én bereder på ca. 200 liter.
Deler av boligen har vannboren gulvvarme.
Det er tre sikringsskap med automatbrytere i boligen. Hovedbryter på 63 A.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det ble etablert ny drenering for deler av boligen i 2014.
Resterende drenssystem er fra byggeåret 1957.
Det er grunnmur av murkonstruksjon.
Forstøtningsmurene er oppført i murkonstruksjon og forblendet med skifer.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1957, fornyet med strømpe i 2026. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1957. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod i leilighet benyttes i dag som soverom. Det er usikkert om det er omsøk bruksendring for dette. Anbefales å innhente informasjon hos PBE.

Garasje

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

Bod

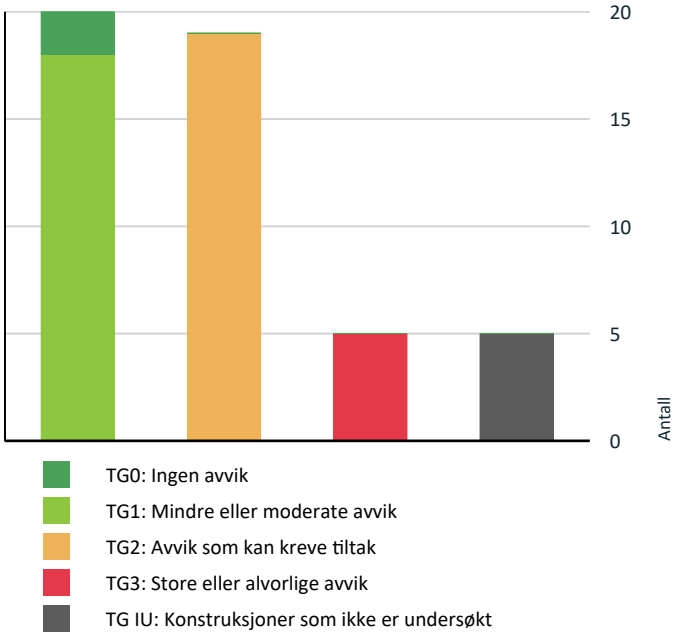
• Det foreligger ikke tegninger

Anbefaler å innhente informasjon fra PBE ang. lovlighet.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

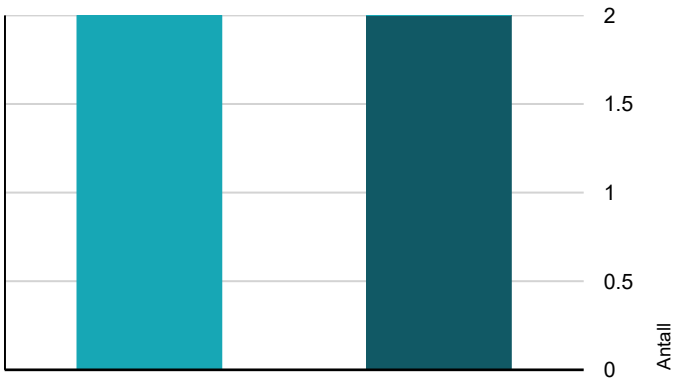
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellervinduer fra byggeår. Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Dører Gå til side

Dører har råteskader.

Det er påvist råteskader i inngangsdøren til soverom i 1. etasje og i terrassedøren i 2. etasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Våtrommet har ikke tilfredsstillende membran. Sluket i dusjsonen er fra byggeåret og kan ikke rengjøres på grunn av fastmurt slukrist.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er hull i veggen i dusjsonen, noe som medfører at badet ikke er tett. Ved bruk av fritt vann i dusjsonen eller ved lekkasje, vil det kunne oppstå fuktskader.
Dusjkabinettet er plassert over sluket, og sluket er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.
Sluk og membran har passert over 50 % av anbefalt brukstid, og det er usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tettesjikt/membran på takterrasse er ukjent.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist råteskader og påbegynnende råteskader i enkelte kledningsbord.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist svertesopp og fuktmerker i undertaket på kne-loftet.
Det er observert utvendig snøsmelting på tak og ising ved takrenner, noe som indikerer stort varmetap gjennom loftkonstruksjonen.
Det er uisolert ventilasjonskanal på kaldt loft.
Ventilasjonen av loftkonstruksjonen vurderes som begrenset/mangelfull.
Det er ikke registrert dampsperre mellom varm og kald sone, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer i konstruksjonen, da dampsperren skal hindre varm og fuktig inneluft fra å trenge opp i det kalde loftsrommet.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist påbegynnende råteskader på vinduer ved takterrassen i 2. etasje og ved kjøkkenet i 1. etasje.
Det er registrert feilmontering av vindu ved kjøkken i 1. etasje.
Klemlister for glass i vinterhagen er i dårlig stand.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skader på gulvet på ett soverom og på kjøkkenet i leiligheten.
Det er sprekker mellom stavene i heltregulvet.
Gulvvarmen i leiligheten har passert over 50 % av anbefalt brukstid, og det er usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.
Det er registrert kraftig knirk i gulv i 2. etasje.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe saltutslag og pussavskalling på murvegg.

Ved hulltaking ble det påvist dampsperre i utlektet vegg under bakkenivå.

Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng og oppforet gulv. Denne typen konstruksjon regnes som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk, fordi det erfaringsmessig er økt sannsynlighet for fuktproblemer. Selv om det på befaringsdagen ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved utførte målinger, innebærer konstruksjonsprinsippet i seg selv en forhøyet risiko for fuktinntrenging og kondens.

Utlektede vegger og oppforet gulv under bakkenivå er utsatt både for inntrengende fukt fra grunnen og for kondensdannelse. Temperaturforskjellen mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen og oppforingen. Kondens kan oppstå uten direkte vanninntrenging og vil ofte utvikle seg skjult over tid.

Konstruksjonen har begrenset mulighet for uttørking, og både fuktinntrenging og kondens kan medføre skjulte fuktskader, muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet, som igjen kan påvirke inneklimaet negativt og redusere materialenes levetid.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er glippe mellom platene i reposet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten.Usikker restlevetid. Enkelte vannrør ved vvb er isolert med jutestrie, denne isolasjonen kan inneholde asbest

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Radiatorer og rør til radiatorer har passert over 50% av anbefalt brukstid.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Det er avvik:

Observasjon av svart vann.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Sluket har passert mer enn 50 % av anbefalt brukstid.
Sluket er plassert inne i dusjsonen uten mulighet for at vann utenfor denne sonen når sluket.
Vannet i dusjsonen hindres av en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet. Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjsonen fra å nå sluket, for eksempel ved lekkasje. Dette medfører økt risiko for vannskade.
Gulvmembranen har passert anbefalt brukstid, og det er usikker restlevetid.
Veggmembranen har passert 50 % av anbefalt brukstid.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

det ble målt ca 15 mm høydeforskjell mellom flis ved dør og området rundt sluk.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Det er avvik:

Styringsenheten for badstuovnen er plassert i leiligheten.
Badstuovnen er ikke funksjonstestet. Dette medfører usikkerhet om anleggets funksjon og tilstand.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1992	Påbygg	Påbygg tak (ark)
2002	Modernisering	Etablert leilighet i kjelleren.
	Modernisering	Nåværende eier har gjort større moderniseringsarbeider innvendig, med blant annet oppgraderte overflater, kjøkken, og en del tekniske installasjoner i perioden 2014-2025

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein. På befaringsdagen var taket dekket av snø, og tilstandsgraden er derfor fastsatt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å kontrollere taket ytterligere når det er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.
Konsekvensen av manglende kontroll kan være at skader på taktekking eller undertak ikke oppdages, noe som kan føre til vannlekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG IU Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.
Utstyr på taket lot seg ikke kontrollere tilstrekkelig grunnet snø. Det anbefales ytterligere kontroll av utstyr på taket når taket er snøfritt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er opprinnelig oppført med vegger i murkonstruksjon. Påbygg og tilbygg er utført med vegger i trekonstruksjon (bindingsverk).
Fasaden har malt pusset overflate samt stående og liggende trekledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist råteskader og påbegynnende råteskader i enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet og påbegynnende råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og skade på underliggende konstruksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader og svekkelse av veggens bæreevne.



Påbegynnende råteskade på liggende kledningsbord i 2. etasje.



Råteskadet kledningsbord i 1. etasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i saltaksform og er utvendig tekket med betongtakstein. Loftet er utformet som kaldt loft.
Taksperrene er plassbygget i treverk, og undertaket består av synlig taktro (trepanel).

Kun kne-loftene var tilgjengelige for kontroll på befaringsdagen, da hanebjelkeloftet er fullstendig gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svertesopp og fuktmerker i undertaket på kne-loftet.
Det er observert utvendig snøsmelting på tak og ising ved takrenner, noe som indikerer stort varmetap gjennom loftkonstruksjonen.
Det er uisolert ventilasjonskanal på kaldt loft.
Ventilasjonen av loftkonstruksjonen vurderes som begrenset/mangelfull.
Det er ikke registrert dampsperre mellom varm og kald sone, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer i konstruksjonen, da dampsperren skal hindre varm og fuktig inneluft fra å trenge opp i det kalde loftsrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre svertesopp og fuktmerker i undertaket, samt forbedre ventilasjonen på loftet for å redusere risiko for videre fuktskader, råte og muggdannelse.
Isolering av ventilasjonskanal på kaldt loft anbefales for å hindre kondens og varmetap.
Tiltak for å redusere varmetap gjennom loftskonstruksjonen bør vurderes, for å unngå snøsmelting, ising ved takrenner og ytterligere skader på takkonstruksjonen.
Det bør også etableres adkomstmulighet til hanebjelkeloft for kontroll, slik at skjulte skader kan avdekkes og utbedres før de utvikler seg.
Det bør vurderes å etablere dampsperre mellom varm og kald sone.

Tilstandsrapport



Svertesopp i undertak.



Uisolert ventilasjonskanal.



Mangelfull lufting.



Ising som følge av varmetap.

TG 3 Kjellervinduer fra byggeår.

Beskrivelse

Det er enkelte småvinduer i kjelleren av typen koblede vinduer av malt treverk med 1+1-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellervindu med råteskade.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak vinduer av treverk med to-lags glass. De fleste vinduene er byttet i perioden mellom 1992 til 2021.
Det montert screens på det store stuevinduet i 1. et, og på to soverom i 2. et.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist påbegynnende råteskader på vinduer ved takterrassen i 2. etasje og ved kjøkkenet i 1. etasje.
Det er registrert feilmontering av vindu ved kjøkken i 1. etasje.
Klemlister for glass i vinterhagen er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

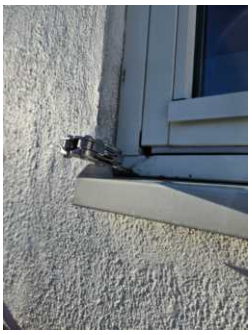
Det bør gjennomføres utbedring av råteskader på vinduene ved takterrassen i 2. etasje og ved kjøkkenet i 1. etasje for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.
Feilmontert vindu ved kjøkkenet i 1. etasje bør rettes opp for å sikre korrekt funksjon og forhindre varmetap, trekk og fuktskader.
Klemlister for glass i vinterhagen bør skiftes ut for å opprettholde tetthet og forhindre vanninntrengning.



Vindu ved takterrasse



Feilmontert vindu ved kjøkken.



Påbegynnende råteskade i feilmontert vindu ved kjøkken.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har inngangsdører i treverk med glassfelt og/eller sidefelt i glass.
I 1. etasje er det tofløyet terrassedør i treverk med glassfelt. I 2. etasje er det terrassedør i treverk med glassfelt.
Dørene er fra ulike årstall.

Vurdering av avvik:
• Dører har råteskader.

Det er påvist råteskader i inngangsdøren til soverom i 1. etasje og i terrassedøren i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede dører må skiftes ut.

Det bør foretas utskifting av dører med påviste råteskader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning, varmetap og svekket sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskade i terrassedør i 2. etasje.



Råteskade i inngangsdør til soverom i 1. etasje.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er utgang fra stue til syd-/vestvendt terrasse på ca. 18 m². Terrassen er belagt med skiferheller og har rekkverk i treverk. Rekkverkshøyden er målt til 106 cm. Terrassen er utstyrt med utebelysning og stikkontakt.

Det er utgang fra kjøkken til nord-/østvendt terrasse. Terrassen har spaltegulv i treverk.

Fra stue i 2. etasje er det utgang til syd-/vestvendt takterrasse på ca. 15 m². Terrassen har spaltegulv i treverk og rekkverk i treverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Det er installert jacuzzi på terrassen.

Terrassen mot nord-/øst ble ikke målt opp, da store deler av konstruksjonen var dekket av snø. Det var derfor vanskelig å fastslå hvor konstruksjonen starter og slutter.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tettesjikt/membran på takterrasse er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran på takterrassen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av hellebelagt betong, betong og treverk.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vinterhage:

Vinterhagen har adkomst fra stuen. Veggene er oppført i kombinasjon av mur og trekonstruksjon, med flat takkonstruksjon i treverk. Gulvet er støpt og belagt med skiferheller.
Innvendige vegger består av skifer og malt trepanel. Det er åpen peis, og veggfasaden mot terrassen har glassdører som kan åpnes.

Det er noe skader i fuger mellom skiferheller. Dette til informasjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1. Etasje
Gulvoverflater av: Parkett, heltregulv og fliser. Det er gulvvarme i stue/kjøkken og under fliser i entrè
Veggoverflater av: Malte slette flater, tapet og spiler/panel av gamle treskikjerner.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater og malt trepanel. Det er downlights i stue/kjøkken og hall.

2. Etasje
Gulvoverflater av: Heltregulv og parkett.
Veggoverflater av: Malt trepanel, malte slette flater og spiler/panel av gamle treskikjerner.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater.

Kjeller
Gulvoverflater av: Fliser og malt betong. Det er gulvvarme i gang.
Veggoverflater av Malte slette flater og mur.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater og malt trepanel.

Leilighet.
Gulvoverflater av: Heltregulv, parkett og fliser. Det er gulvvarme i entre, kjøkken og ett soverom.
Veggoverflater av: Malt glassfiberstrie, malt trepanel og malt mur.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater og tak-essplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skader på gulvet på ett soverom og på kjøkkenet i leiligheten.
Det er sprekker mellom stavene i heltregulvet.
Gulvvarmen i leiligheten har passert over 50 % av anbefalt brukstid, og det er usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.
Det er registrert kraftig knirk i gulv i 2. etasje.

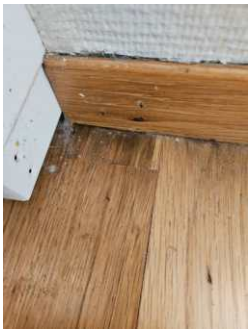
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadede gulvflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende brukskvalitet og hindre videre forringelse.

Sprekker mellom stavene i heltregulvet bør utbedres for å unngå ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.

Gulvvarmen i leiligheten bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes, da usikkerhet om gjenværende levetid kan medføre risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på kort sikt.

Kraftig knirk i gulv i 2. etasje bør utbedres for å bedre bokomforten.


Skade på parkett i leilighet


Sprekker mellom staver i heltregulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt betong mot grunnen.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken og hall 1. et. 20 mm./20 mm.
Gang og soverom mot syd 2. et. 40 mm./ 30mm.
Stue og kjøkken leilighet 10 mm./ 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Tilstandsrapport

Stue 1. et. 253 cm.
Gang 2. et. 237 cm.
Stue leilighet 222 cm.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør vurderes utbedring av skjevheter i etasjeskillet for å oppnå tilfredsstillende planhet og redusere nivåforskjeller.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være redusert bokomfort, økt risiko for snublefare, samt utfordringer ved fremtidig oppussing eller legging av nytt gulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue i hoveddelen og åpen peis i stuen i leiligheten.
Åpen peis med egen pipe i vinterhage.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsteder for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass, noe som kan føre til personskade eller materielle skader.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fult innredet kjeller.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng, 37% ved 18 grader.
Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Måleresultatet er tilfredsstillende.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe saltutslag og pussavskalling på murvegg.

Ved hulltaking ble det påvist dampsperre i utlektet vegg under bakkenivå.

Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng og oppforet gulv. Denne typen konstruksjon regnes som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk, fordi det erfaringsmessig er økt sannsynlighet for fuktproblemer. Selv om det på befaringsdagen ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved utførte målinger, innebærer konstruksjonsprinsippet i seg selv en forhøyet risiko for fuktinntrenging og kondens.

Utlektede vegger og oppforet gulv under bakkenivå er utsatt både for inntrengende fukt fra grunnen og for kondensdannelse. Temperaturforskjellen mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen og oppforingen. Kondens kan oppstå uten direkte vanninntrenging og vil ofte utvikle seg skjult over tid.

Konstruksjonen har begrenset mulighet for uttørking, og både fuktinntrenging og kondens kan medføre skjulte fuktskader, muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet, som igjen kan påvirke inneklimaet negativt og redusere materialenes levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig overvåkning av fuktforholdene i kjellerens utlektede vegger og oppforede gulv, samt vurdering av tiltak for å redusere risiko for fuktinntrenging og kondens.

Dersom det oppdages økte fuktverdier eller videre utvikling av saltutslag og pussavskalling, bør det iverksettes tiltak for å utbedre skader og forbedre konstruksjonens uttørkingsevne.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være skjulte fuktskader, muggsoppvekst og forringet inneklima, samt redusert levetid på materialene.



Måling av relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon i stue under bakkenivå.



Måling av trefukt i utlektet veggkonstruksjon i stue under bakkenivå.



Saltutslag på murvegg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp og håndløpere er av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er glippe mellom platene i reposet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre glippene mellom platene i reposet for å hindre videre skadeutvikling.





Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malt og profilert eller slett utførelse.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk, luft til vann varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2. etasje
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt, slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt dobbelt servantskap med en heldekkende dobbel servant og ett-greps armaturer. To vegghengte speilskap med integrert lys og to høyskap med speil er også en del av interiøret.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har vegger og dør av glass. Dusjbatteriene er tilkoblet to veggmonterte tak- og håndusjer for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør-system og utenpåliggende vannrør av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rør-systemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til kontroll og vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket har passert mer enn 50 % av anbefalt brukstid.
Sluket er plassert inne i dusjsonen uten mulighet for at vann utenfor denne sonen når sluket.
Vannet i dusjsonen hindres av en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet. Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjsonen fra å nå sluket, for eksempel ved lekkasje. Dette medfører økt risiko for vannskade.
Gulvmembranen har passert anbefalt brukstid, og det er usikker restlevetid.
Veggmembranen har passert 50 % av anbefalt brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

membran bør vurderes skiftet ut for å redusere risikoen for vannskader, da membran har passert anbefalt brukstid og har usikker restlevetid.

Oppkanten i dusjsonen bør vurderes endret slik at eventuelt vann utenfor dusjsonen kan ledes til sluket, for å unngå at lekkasjer fører til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler, noe som kan medføre store økonomiske kostnader.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført da det van mulig å utføre kontroll fra baksiden av fordelereskapet.

Det ble med egnet instrument målt trefukt i lukket veggkonstruksjon fra trapp mot bad
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom trapp og bad.

KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, vegger med fliser, malte flater og spiler, samt en himling med malt, slett flate og downlights.
Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, i tillegg til et vegghengt speilskap med integrert lys.
Dusjnisjen er plassert i et hjørne med fri adkomst, og avgrenses med en dusjvegg av glass.
Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er installert lekkasjestopper for skadebegrensning .

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

det ble målt ca 15 mm høydeforskjell mellom flis ved dør og området rundt sluk.

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.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav.
Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje eller tett sluk, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet har ikke tilfredsstillende membran.
Sluket i dusjsonen er fra byggeåret og kan ikke rengjøres på grunn av fastmurt slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende membran og tettesjikt på våtrommet for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Sluket i dusjsonen bør skiftes ut slik at det blir mulig å inspisere og rengjøre sluket. Manglende mulighet for rengjøring øker risikoen for tilstopping og vannskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler å etablere ventilasjonsspalte i underkant dør.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

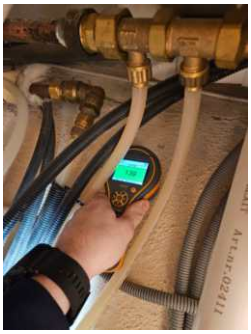
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt, da det var mulig å utføre målinger i bunnsvill bak toalett samt gjennomføre overflatesøk på murvegg bak dusjsone.

Fuktmåling i treverk viste verdier under målegrensen, og fuktsøk på vegg avdekket ingen variasjoner som indikerer forhøyet fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Måling av trefukt i konstruksjon bak toalett.



Referanseverdi fuktsøk



Fuktsøk på vegg bak dusjsone.

KJELLER > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i leilighet.
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt, slett flate og belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Et vegghengt speilskap med lys er også en del av interiøret.
Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har vegger og dører av glass.
Toalettet er gulvmontert.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rør-systemet som er plassert på veggen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er hull i veggen i dusjsonen, noe som medfører at badet ikke er tett. Ved bruk av fritt vann i dusjsonen eller ved lekkasje, vil det kunne oppstå fuktskader.
Dusjkabinettet er plassert over sluket, og sluket er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.
Sluk og membran har passert over 50 % av anbefalt brukstid, og det er usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Hull i vegg i dusjsonen.

KJELLER > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i murkonstruksjon og yttervegg.

Det ble utført fuktsøk i området hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktskader (dusjsonen). Det ble ikke påvist variasjoner i måleverdier som indikerer forhøyet fukt i konstruksjonen. Referansenivå ble tatt oppunder himling i dusjsonen.



Referanseverdi.



Fuktsøk på vegg i dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. etasje.
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap, kjøkkenøy med spiseplass og skuffer, i tillegg til tre høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av kompaktlaminat, som er slitesterkt og lett å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med oppvaskbeslag og ettgreps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, stekeovn og kaffemaskin i høyskap, samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjonstopp. Ventilatoren er nedfelt i benkeplaten. Det er nisje for kjøleskap og fryseskap mellom høyskapene.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system og kobber, mens avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper for skadebegrensning og sikker bruk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken leilighet.
Kjøkkenet har spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det stålplater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene og på vegg for praktisk bruk.
Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benken. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

Det er forskjellige fronter på innredningen, og frontene har kosmetiske skader. Dette til informasjon.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger samt himling med malt slett flate.
Rommet er innredet med vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, samt overskap med speil og belysning. Toalettet er vegghengt.
Det er avtrekksventil i vegg, og radiator montert på vegg for oppvarming.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet.

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstu benyttet som bod.
Rommet har spaltegulv av treverk over betonggulv, det er trepanel på vegger og i himlingen. Elektrisk badstuovn.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstu

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Styringsenheten for badstuovnen er plassert i leiligheten.
Badstuovnen er ikke funksjonstestet. Dette medfører usikkerhet om anleggets funksjon og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Styringsenheten for badstuovnen bør vurderes flyttet til et mer hensiktsmessig sted, og det anbefales å funksjonsteste badstuovnen for å avklare anleggets tilstand og funksjon.
Manglende funksjonstest medfører usikkerhet om anlegget fungerer som forutsatt, noe som kan innebære risiko for feil, redusert sikkerhet eller behov for utbedringer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten.Usikker restlevetid.
Enkelte vannrør ved vvb er isolert med jutestrie, denne isolasjonen kan inneholde asbest

Konsekvens/tiltak

Kobberrørene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning, da usikker restlevetid og skjult slitasje kan medføre plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.

Isolasjon med jutestrie bør undersøkes nærmere for eventuell asbestinnhold, da dette kan utgjøre en helserisiko ved håndtering eller utskiftning.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige tiltak bør utføres for å sikre videre drift.
Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-vann-varmepumpe er tilkoblet vegghengte radiatorer for oppvarming i boligen. Varmepumpen varmer også opp vann til vannboren gulvvarmeanlegg der dette er etablert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Radiatorer og rør til radiatorer har passert over 50% av anbefalt brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Radiatorer og tilhørende rør bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da de har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av ikke å følge opp kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller andre skader på anlegget, noe som kan medføre kostnader til reparasjon eller utskifting.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er to varmtvannsberedere i boligen: én kombibereder på 170 og 120 liter, samt én bereder på ca. 200 liter.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Deler av boligen har vannboren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Observasjon av svart vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget anbefales bestykket med vannbehandlings system, om det ikke er der fra før. Hvis det allerede er vannbehandlingssystem på anlegget, er det indikasjon på at det ikke fungerer.

Det må utføres en service på anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er tre sikringsskap med automatbrytere i boligen. Hovedbryter på 63 A.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ukjent om det finnes dokumentasjon på alt som er utført helt tilbake til 1999.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble etablert ny drenering for deler av boligen i 2014. Resterende drenssystem er fra byggeåret 1957.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av eldre drenering og utvendig fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, råte og redusert innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av murkonstruksjon.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført i murkonstruksjon og forblendet med skifer.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Det er snødekte flater slik at utvendig terrengfall på forsvarlig vis ikke kan vurderes.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å kunne vurdere om terrengfallet er tilstrekkelig for å lede vann bort fra bygningen. Manglende vurdering av terrengfall kan medføre økt risiko for fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1957, fornyet med strømpe i 2026. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1957. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt skifte utvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og uforutsette kostnader ved plutselig svikt i ledningsnettet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring på balkong, terrasse, utvendige trapper og forstøtningsmurer for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsug dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering.
Selger opplyser at det er gjennomført radonmåling, men denne er ikke lengere gyldig da det er over 5 år siden målingen ble utført.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Tilstøtende dobbeltgarasje oppført i murkonstruksjon. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon er av treverk, den er utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall. To garasjeporter i tre med elektrisk motor. Det er lagt opp strøm til bygningen. Det er anlagt gulv på loft for lagring

Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra selger.

Standard
Boden er oppført i trekonstruksjon på ringmur av lettklinkerblokker ,gulvet er av støpt plate på mark. Takkonstruksjonen er utført som pulttak og er utvendig tekket med plastplater.

Utvendige vegger er kledd med spilekledning. Det er montert inngangsdør i treverk, og det er lagt opp strøm til bygningen.

Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

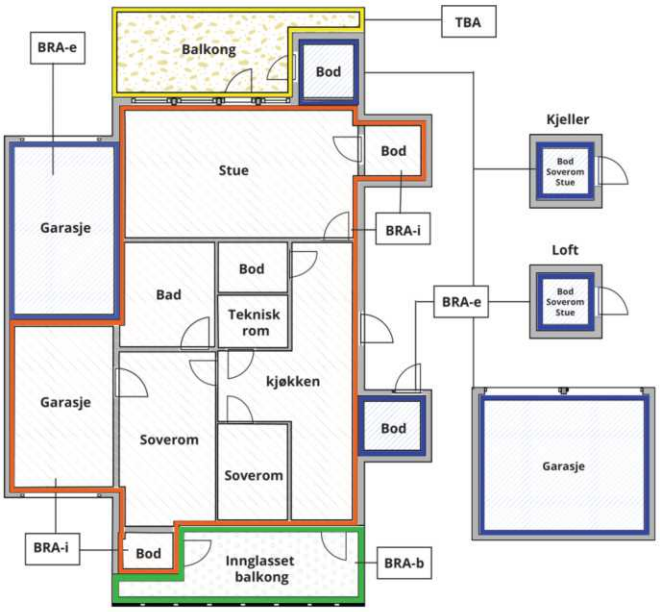
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	118		19	137	18
2. Etasje	66			66	15
Kjeller	26	87		113	
SUM	**210**	**87**	**19**		**33**
SUM BRA	**316**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, hall m/trapp, toalettrom, stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, stue		
Kjeller	Gang, bod, bad, badstue, entré, soverom, bad 2, stue, kjøkken, soverom 2		

Kommentar

Vegg mellom leilighet og hoveddel i kjeller utgjør ca. 3 kvm av arealet i kjeller, og er medtatt under i arealene for leilighet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod i leilighet benyttes i dag som soverom. Det er usikkert om det er omsøk bruksendring for dette. Anbefales å innhente informasjon hos PBE.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Anbefaler å innhente informasjon fra PBE ang. lovlighet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør
	David Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	121		0	998.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bråtenalléen 5

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger mellom Storo og Grefsen i Oslo kommune.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat og svakt skrående opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring	24.02.2026		Gjennomgått	6	Nei

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

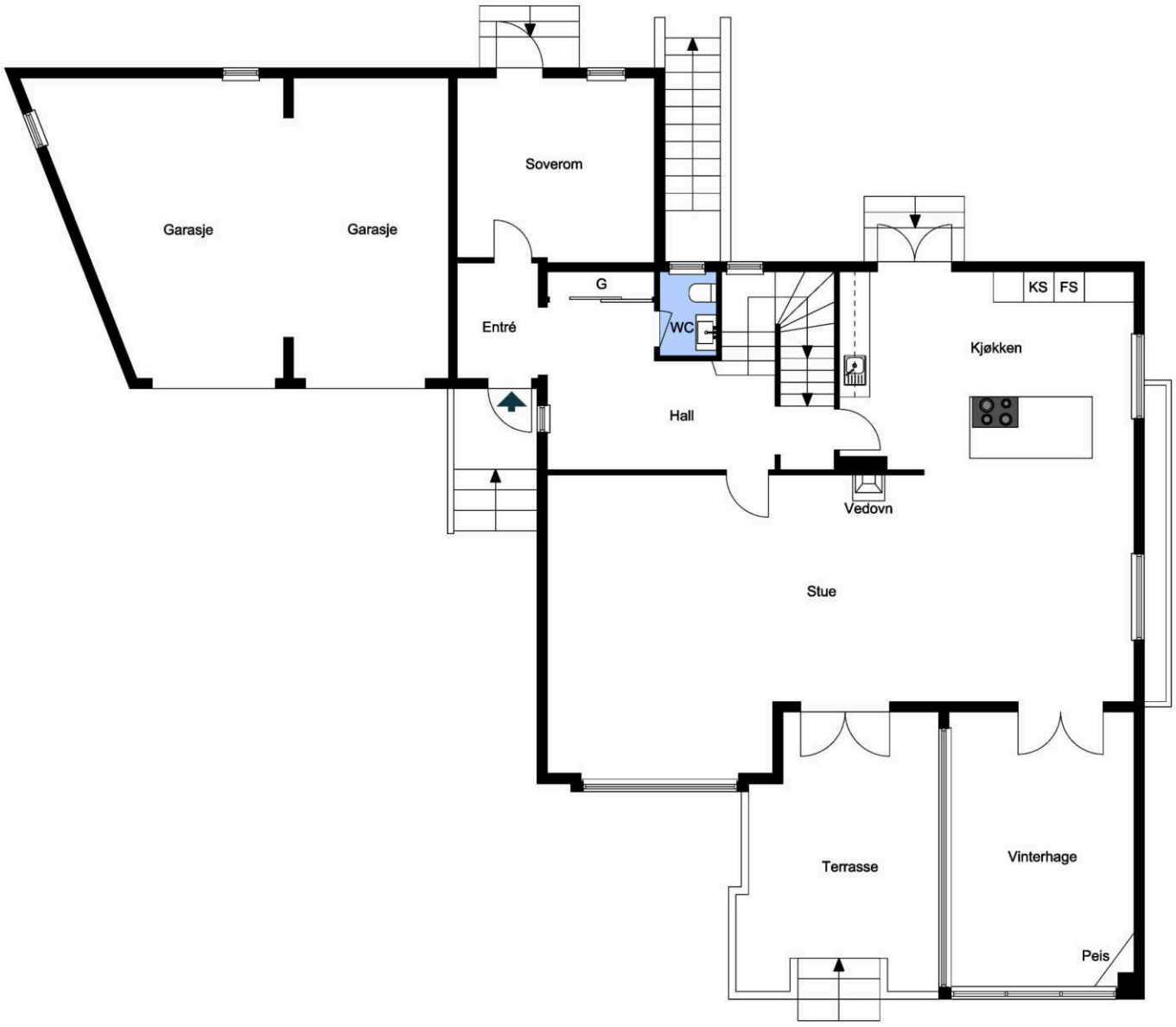
Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Underetasje



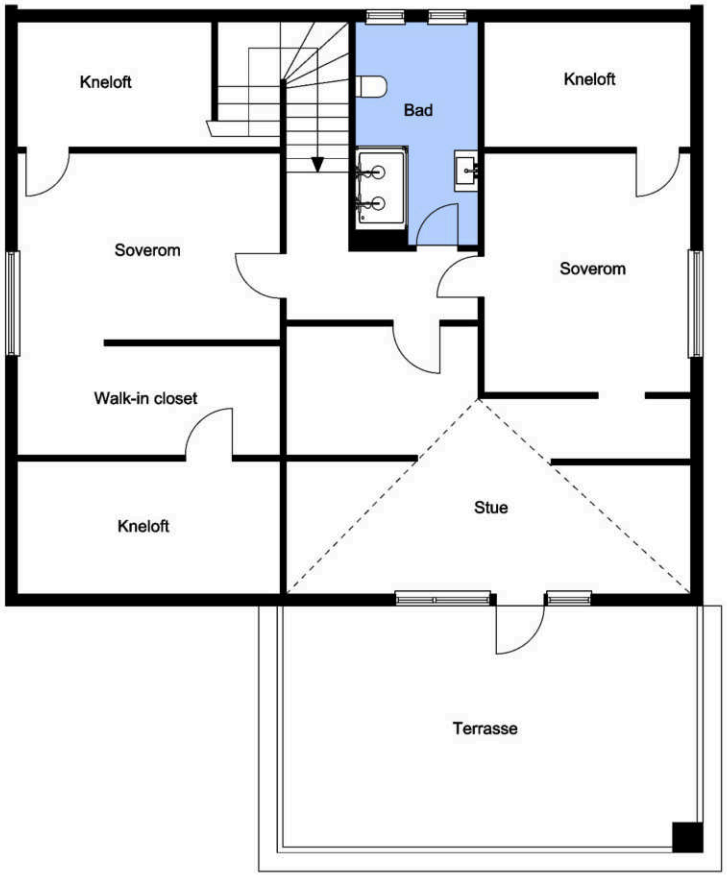
Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

1 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

2 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40260012

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gine Annette Folden Kuvås	David Borge Larsen

Gateadresse
Bråtenalléen 5

Poststed	Postnr
OSLO	0487

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

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: 40260012

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt rør og elektrisk er utført av fagpersoner. Det er lagt flis på flis og gjenbrukt eksisterende slukløsninger på begge bad i hoveddel. Bad i utleiedel er gjort av tidligere eier, opplyst gjort av fagpersoner ca 2002.
Arbeid utført av	Krogstad Baczewski Rør AS + AJS Proaktiv AS (elektriker)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innlevert oppdaterte plantegninger i 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbakeslag på badene i kjelleren januar 2026. Avdekket svank utenfor huset, utbedret feb 2026. Det ble samtidig gjort rørstrømpefornying av eldre jernrør under huset. Utført av Vestfold rørfornying AS

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Korrigering av svank på rør. Det ble samtidig gjort rørstrømpefornying av gammelt rør under huset og til plastrør på utsiden av huset. Under kamerasjekk ble det påvist plastrør utenfor huset og helt ut til gaten.
Arbeid utført av	Østlandske utemiljø & Konsult AS + Vestfold rørfornying

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble etablert ny utvendig nedgang til kjeller i 2014. Det ble i den forbindelse drenert. Det ble lagt ny grunnmursplast og ny dreneringsmasse på nordøst og sørøstlig side av huset. Dreneringen ble tilsluttet eksisterende drenering. Alt arbeid utført av TF Maskin i 2014. I nordøstre soverom i kjeller har maling på veggen boblet seg litt. Pga mistanke om utett membran i bad i utleiedel ble det utført fuktmålinger på bad og tilstøtende soverom, samt test av dusjsonen. Konklusjonen var at det ikke var utett våtrom eller rørbrudd men det kan være at noe fukt kommer gjennom grunnen. Målinger og test utført av Recover AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det kan ved kraftig regn over tid sige noe vann inn i garasjen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er et åpent ildsted i kjelleren. Dette har ikke vært benyttet av nåværende eier. Det ble etablert nytt pipebeslag, heltrukket pipehatt i 2014 av Oppland Taksenter AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2.etg har skjevheter i gulvet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Høst 2025 ble det fjernet et lite vepsebol i knevegg i sør. Høst 2017 ble en mus tatt med musefelle.

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	2014 Ombygging fra oljefyr til ny luft/ vann varmepumpe.
Arbeid utført av	ACsenteret AS

Document reference: 40260012

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: Eltilsyn ved Omexom i aug 2025 (kontroll OK). Eltilsyn ved Hafslund i april 2019 (kontroll OK).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert 32 amp industristikk av elektriker i garasjen som brukes til lading av elbil. Det er eget sikringsskap i garasje.

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

Beskrivelse: Murerarbeid. Murpuss og slemming flekkvis østre gavlvegg. Godkjent selvbygger hos plan og bygg: Gjenmuring av døråpning i kjellerbad utført 2025. Ferdigattest fra plan og bygg, September 2025.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført utvendig malearbeid, bytting av vindski på taket selv. Utført 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Separat utleieenhet med egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent som en egen enhet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endret arealfordelingen mellom utleieenhet og egen enhet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest 2025.

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

Beskrivelse: Ble foretatt av forrige eier før og etter utbygging av leilighet i kjeller. Det ble målt verdier under tiltaksgrensen både før og etter utbyggingen.

21.1 Radonmåling

År: 2001

Verdi: 130

Document reference: 40260012

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbakeslag kloakk (jan 2026). Se kommentar om utført arbeid. Fuktinnslag (jan 2024).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avtale om vedlikehold av gjerde mot eiendom i Grefsen Alle 6.

Document reference: 40260012

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: 40260012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gine Kuvås	5563cfa99e729aa4d1085 071875f2e700dda4374	26.03.2026 00:00:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Borge Larsen	5e77e2618d5af33e2f7eda 0a40b5c29efed8948d	27.03.2026 14:03:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40260012

- → 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

enova

Energiattest



Adresse **Bråtenalléen 5, 0487 OSLO**	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276023**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80182082**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **121**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **316,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **216,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **216,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 521 kWh**



Bråtenalléen 5, 0487 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bråtenalléen 5, 0487 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 3: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 27: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 28: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 29: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

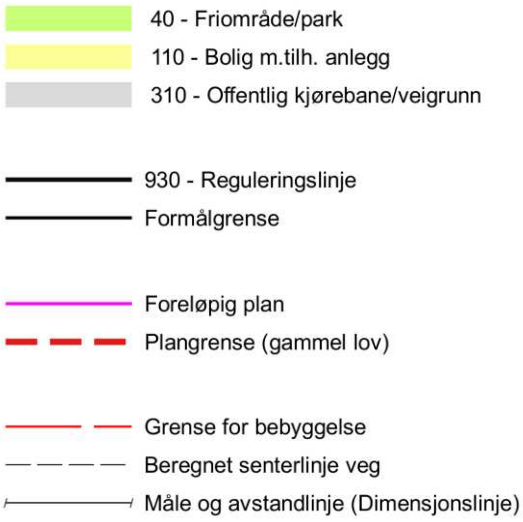
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

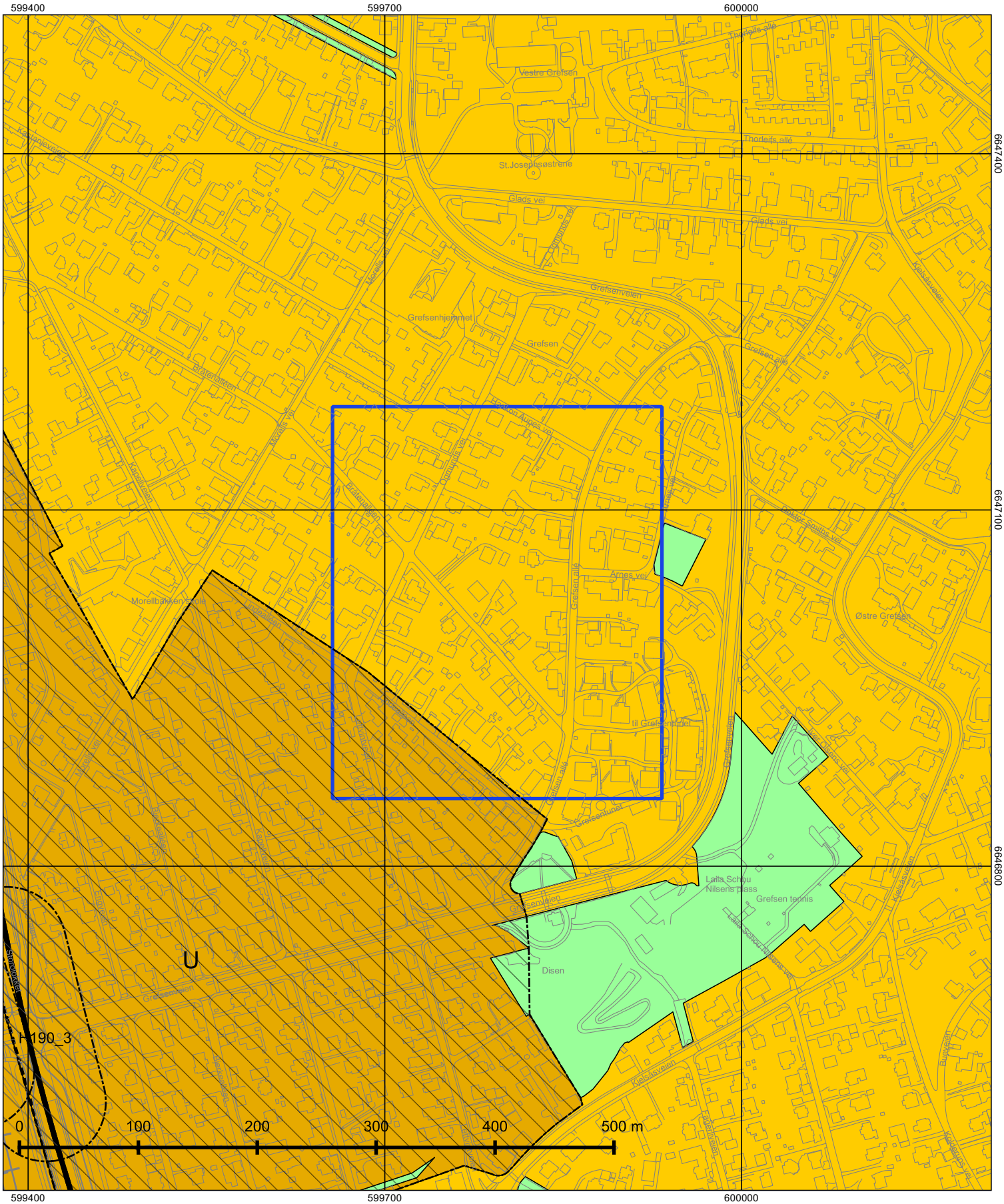
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


599700
599800
599900
6647100
6647000
6646900
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger S-1563.15.9.69
Byggeområde for boliger (eldreboliger) Maks:U 0,35 S-2839.22.1.86 se reg.best.
Gr. for beb.
Bråtenalléen
Ammerudveien
Ames vei
Ingeborg Ørnsens allé
Ingeborg Ørnsens vei
Ingeborg Ørnsens plass
Ingeborg Ørnsens gate
Ingeborg Ørnsens hage
Ingeborg Ørnsens park
Ingeborg Ørnsens sti
Ingeborg Ørnsens veg
Ingeborg Ørnsens torg
Ingeborg Ørnsens bro
Ingeborg Ørnsens tunnel
Ingeborg Ørnsens kai
Ingeborg Ørnsens bru
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelvei
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelbro
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelbru
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelkai
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelplass
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelgate
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelhage
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelpark
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelsti
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelveg
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkeltorg
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkeltunnel
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelkai
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelbru
Ingeborg Ørnsens gang- og sykkelbro

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153687/86527495
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

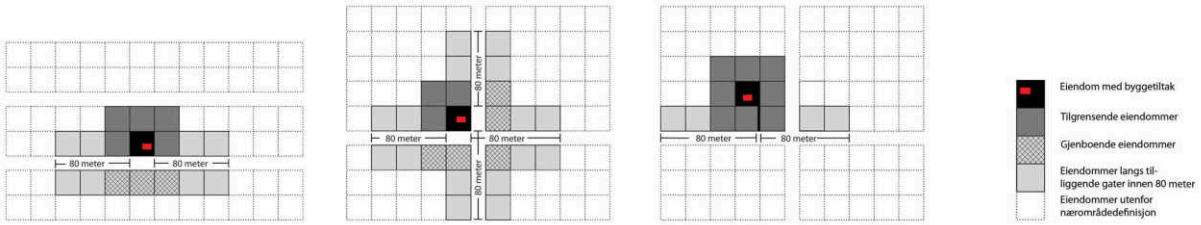
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

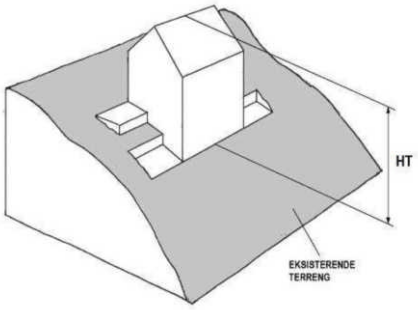
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

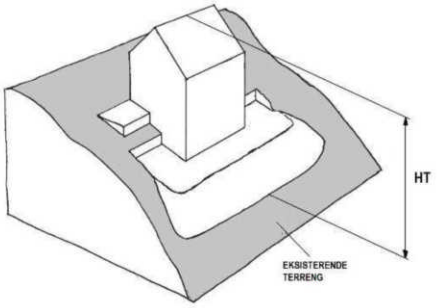
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Berørte hjemmelshavere m.fl.

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

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

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

Bakgrunn

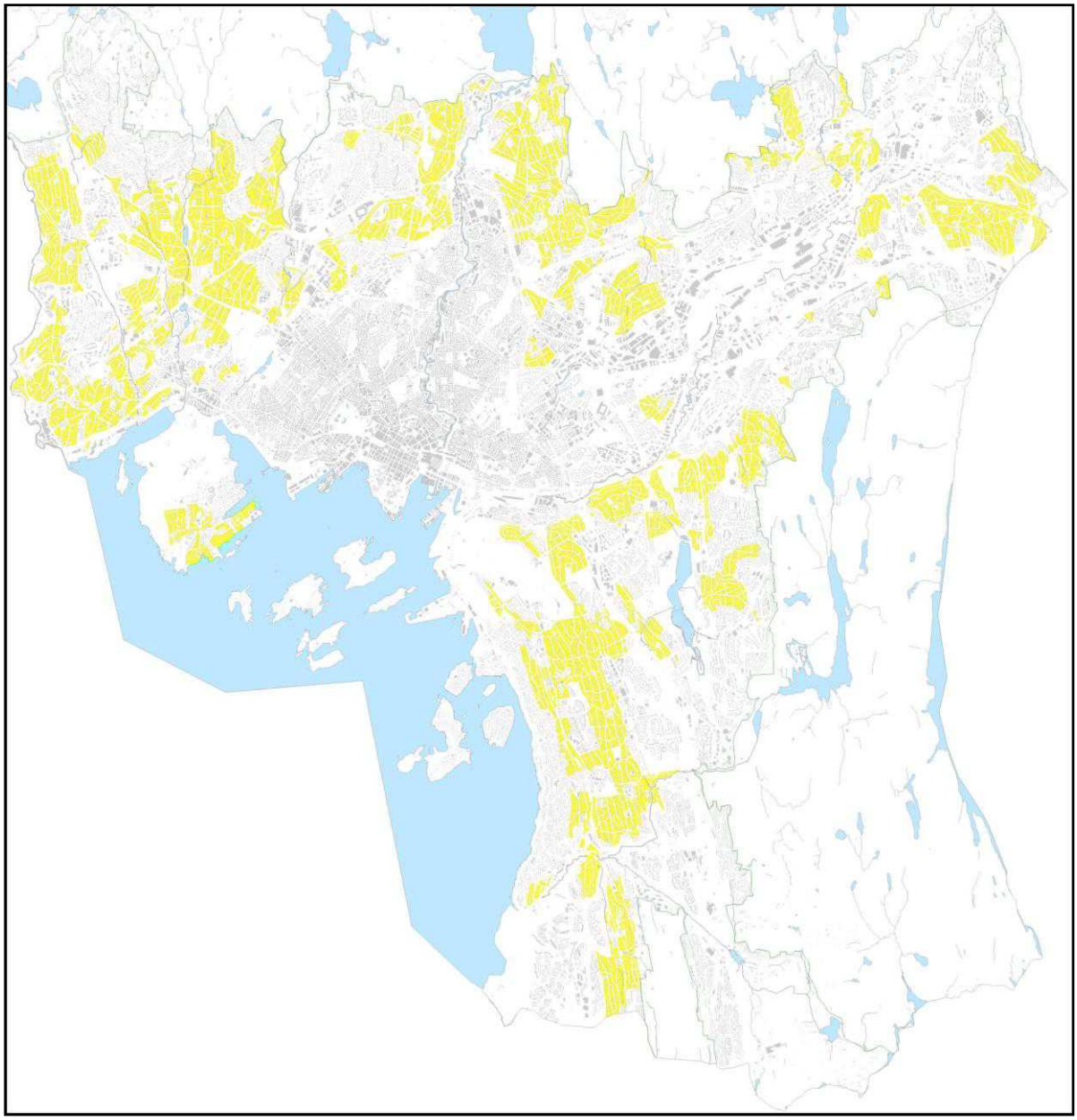
Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse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

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

Avgrensning

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

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



Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

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

Innspill til forslaget

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

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

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

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

Under oppsummerer vi hovedinnholdet i innspillene tematisk:

Lovligheten av varselet/forbudet

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

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Forbudet er uforholdsmessig:

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

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

Forbudet er nødvendig:

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

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

Innspill om å løse opp:

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

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

Innspill om å stramme inn:

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

Hvilke tiltak som unntas fra forbudet

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

Annet

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

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

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

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

Tiltak som er omfattet av forbudet

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

Unntak fra forbudet

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

Følgende tiltak unntas fra det midlertidige forbudet mot tiltak:

Innvendige tiltak i eksisterende bygninger

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

Utvendige endringer av eksisterende bygninger/konstruksjoner

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

Oppføring og riving av

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

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

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

Andre tiltak

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

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

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

Begrunnelse for unntakene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søknader som er omfattet av forbudet

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

Begrunnelse for frist

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

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

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

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

Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill

Lovligheten av varselet/forbudet

Hjemmelsgrunnlaget for forbudet

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

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

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

Varslingsplikt, likebehandling, privat eiendomsrett m.m.

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

Veiledningsplikt og klagerett

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

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

Forutsigbarhet

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

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

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

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Nødvendigheten av et forbud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser

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

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

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

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

Andre innspill

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Hva skjer videre?

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

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

Arbeid med ny plan

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

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

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

Pågående og fremtidige byggesaker

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

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

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

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

Lovgrunnlag

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

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

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

Oslo

S-675

Regulering av Bråtenalleen samt Tonsenveien fra Kjelsåsveien til Lofthusveien, Oslo.

S-675 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.05.1957

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195701407

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
BRÅTENALLÉEN 5

Dato: 25.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527495
9017438

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 121

Vi viser til bestilling av 20260225 for BRÅTENALLÉEN 5.

GNR. 75 BNR. 121

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.10.1910.

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

998 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

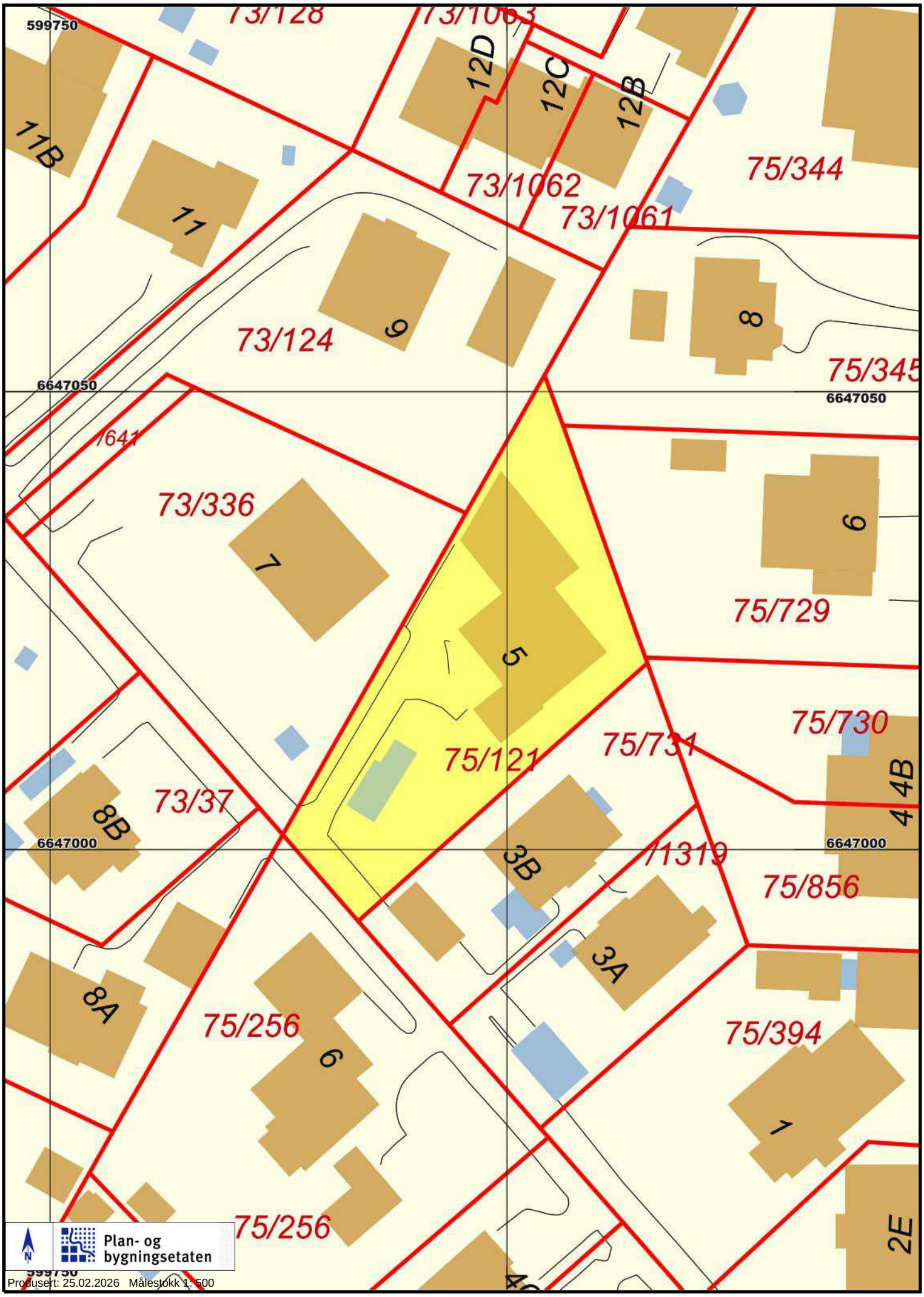
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


599750
73/128
73/1063
12D
12C
12B
11B
11
73/1062
73/1061
75/344
73/124
9
8
75/345
6647050
6647050
/641
73/336
7
6
75/729
5
75/730
75/731
75/121
4
4B
73/37
8B
6647000
6647000
3B
/1319
75/856
3A
8A
75/256
6
75/394
1
75/256
2E
599750
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 25.02.2026 Målestokk 1:500

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 493-1914.

Bilag 1.

75 / 121

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og uthus

Eier: Ole Kristiansen

paa gr.=no. 75 br.=no. Grefsen

Parcel no. 12+14 til gate no. 340

Indlevert 17. august 1914 Attestert

REGULERINGS-AVDELINGEN
411-B-1914

Oversendes hrr. overingenioren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningsvæsen den 18 august 1914.

Joh. P. Munch

Jno. Intet at bemærke.

Akers opmaalingschefs kontor, den 24 Aug 14.

Bj. Thuringdsen

411-B.

Tiltakseiendes bygningsvesen under henvisning til den paa situationsplanen indtegnede byggelinie, som maa befølges. Bortset fra denne maa veien utvidet 4 m.

Uten. klosettbestemmelsen samt forskriften for gatetappevidden vedlegges.

Akers overingeniørkontor, den 26 august 1914.

E. Loftus

493/1914

Oversendes Akers ærede helseraad
Akers bygningschefs kontor 27 august 1914
for bygningschefen
R. Sohlberg

259/1914

Tilbakesendes det ærede bygningsvæsen, idet meddeles, at saken behandledes i helseraadets möte igaar, hvor der fattedes saadan beslutning:

" Helseraadet kan gaa med paa, at der i henhold til lov av 26/5 1899 prgf. 59 2 gis tillatelse til indredning av stald, naar denne indredes efter reglerne.

Hönsehusets gulv maa gjöres tæt, saa grunden under samme ikke forurenses.

Priveter maa indredes efter reglerne.

Forövrig intet at bemærke. "

Akers helseraad 29/8 1914.

I henhold til paategningerne opproberes anmeldelsen paa følgende betingelser

Langs vaaningshusets yttermure maa utvendig anbringes 2 rader drænsrør med godt fald og avløp. Drænsrørenes høieste punkt maa ligge mindst 5 cm under laveste jældergulv.

Betonmurene, som maa have en tykkelse av mindst 40 cm., maa mot jordsmon cementeres og tjæres.

Samtlige kjældermure maa fundamenteres paa sunde av tilstrækkelig størrelse.

Bryggerhuset tillates indrettet med en høide av m. under forutsætning av at høiden regnes ved væg. Taket maa pudses.

½ stens brandmur godkjendes ikke som bjælkebærende væg.

Bjælkebærende vægge og trapperumsvægge maa i kjælderen understøttes av 1 stens [illegible] vg trappeumsvægge maa laftes av mindst 4" planker.

Yttervægge, bjælkebærende vægge

Hovedindgangsdören maa ha en fri bredde av mindst 1.25 m og en fri höide av mindst 2.25 m.

Trappen til 2 den etage maa være mindst 1 m. bred. regnet efter den frie aaqning i rækværkets høide.

Faste redningstouge maa anbringes efter bygningsvæsenets paavisning.

Høiden i trappen maa intetsteds være under 2 m.

Priveterne maa indrettes efter reglerne.
Hönsehusets gulv maa gjöres tæt saa at grunden under samme ikke forurenses

Gjennemsnitshøiden i 2 den etage maa være mindst 2,5 m., høiden ved væg mindst 1,3 skraatakene sammesteds maa forsynes med dobbelt panel og papmellemlag

Stalden maa indrettes efter reglerne.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser.

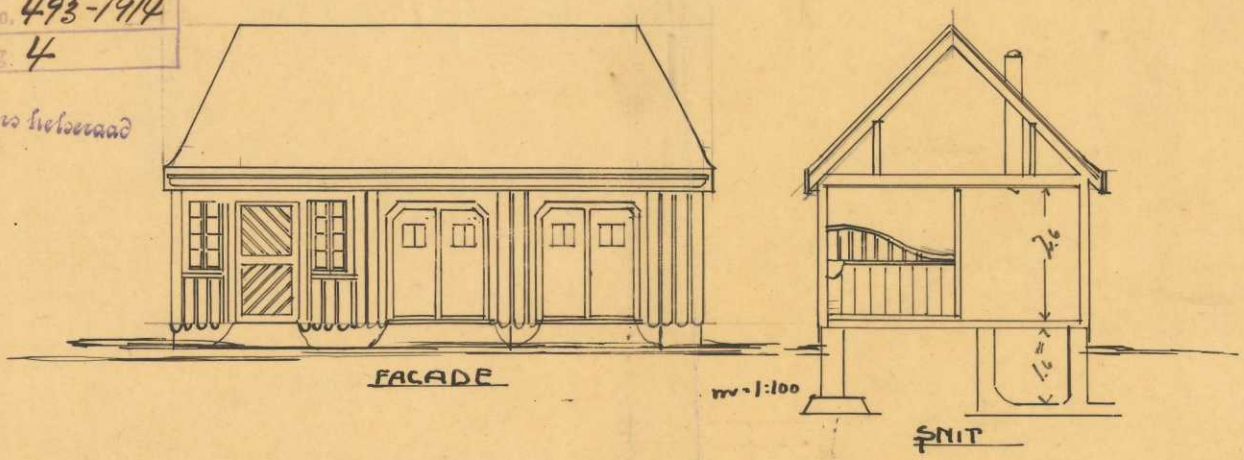
Akers bygningschefs kontor 30 september 1914.

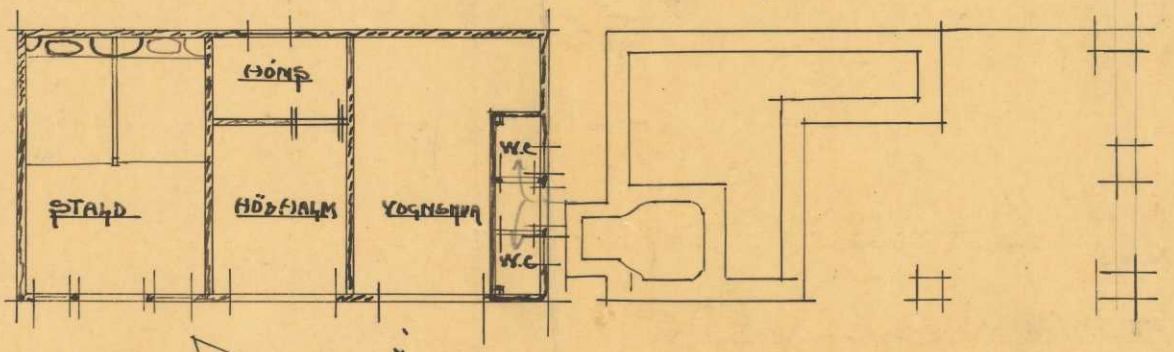
Medd. 30/9-14
dj.

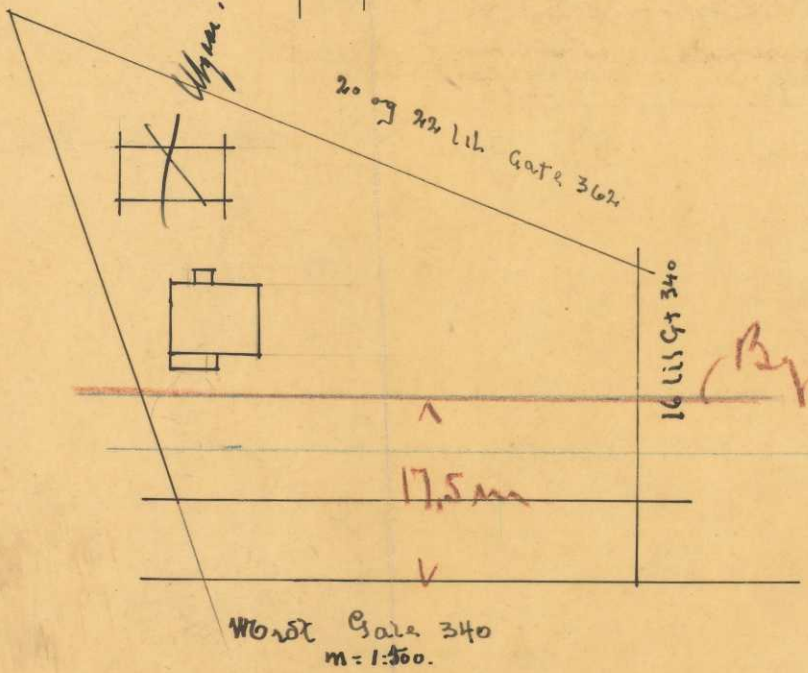
Joh. P. Munch
W. Hr.

BYGNINGSCHEFEN I AKER
I.-No. 493-1914
Bilag. 4

Akers kretsstyre







OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Puss- og innredningstill. .....

Brukstillatelse .....

Meldinger:

- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret.
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐ Brannvesenet
- ☐ Helserådet
- ☐ Veivesenet
- ☐ Vann- og kloakkvesenet, rørl.avd.
- ☐ Pipeattest
- ☐ Parkvesenet, hagebrukskontoret
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

Ferdigbesiktigelse 4-12.56

Kan ferdigattesteres

Oslo, den ..... Sign.

Ferdigattestert .....

Arbeidets art Oljefyringsanlegg.

Ansvarshavende

Byggetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
75	121		

Matr.nr. ~~X~~

Adresse Bråtenalleen 5.

OSLO BRANN OG FEIERVESEN
19246 | 15.12.56
BEH. AV: V SAK:

5000 - 5.56 - E. T.

A. 457.

FORENEDE KULIMPORTØRER A/S

OLJEAVDELINGEN
TELEGRAMADRESSE: „KUL" — TELEFON SENTRALBORD 68 19 50

OSLO BRANNVESEN kr. 50 BYGNINGSGEBYR

Herr Brannsjefen,

Oslo Brannvesen,
Arne Garborgs plass,
Her.

GY/MM Postboks 181, Oslo. 6. desember 1956.

Ad. Oljefyringsanlegg
Bråtenalleen 5, gr.nr. 75, br.nr. 121,
tilh. Fröken Laila Schou Nilsen.

Herved anmelder vi helautomatisk oljefyringsanlegg i ovennevnte eiendom.

Det blir installert 1 stk. lettoljebrenner av fabrikat GRESSVIK, type Ol, på 1 stk. 3,3 m2 DUREX dobbeltkjele for varmt vann.

Oljetanken blir en sylindrisk tank, volum 3.200 liter, m/ påfyllings- og luftelednинger som vedlagte tegning viser.

DATA.

Oljebrenner:	GRESSVIK, type Ol.
Oljesort:	Nr. 1.
Dyse:	0,75 gl. pr. time.
Kjele:	3,3 m2 DUREX dobbeltkjele.
Pipe:	Höyde: ca. 11 meter. Tversnitt: 9" x 9".
Oljetank:	Volum: 3.200 liter. Lengde: 3050 mm. Diam.: 1170 mm.

Fyrhuset har stöpte vegger og pusset tak.

Övrige data i henhold til vedlagte tegning.

Med hilsen
FORENEDE KULIMPORTØRER A/S

Eier

O. Harto
aut. ansvarshavende.

Innl.: Tegning.

OSLO KOMMUNE
Brannvesenet

Skjema 1.

Forenede Kulimportører A/S.

Ang. oljefyringsanlegg: Bråtenalleen 5, gnr. 75 bnr. 121,

tilhørende L. Schou Nilsen.

Anmeldelsen godkjennes i henhold til innsendt plan og beskrivelse på følgende betingelser:

1. Tanken må ikke plaseres over gassledning, telefon- eller elektriske kabler, vann-, kloakk- eller drensledning. Det må påsees at tanken ikke blir liggende på regulert grunn. I den anledning må det foretas de nødvendige undersøkelser før arbeidet igangsettes.

2. Anlegget må utføres i henhold til gjeldende forskrifter og instruks vedtatt av Oslo bygningsråd 5/5.54. Lufterøret kan avsluttes i 1 meters høyde, men må ikke bli så lavt at det stenges av snø eller andre ting som kan hindre lufting av tanken. Lufterøret må ikke komme i nærheten av vinduer.

3. Brannvesenet må varsles straks anlegget er ferdig for ettersyn. Anlegget må ikke tas i bruk før ferdigbesiktigelse er foretatt.

4. Vedlagte erklæring om trykkprøve og kontrollinstrumenter må undertegnes og sendes inn, og kvittering for betalte gebyrer må foreligge før ferdigattest blir utstedt.

5. Eieren skal minst 1 gang årlig innen 1. september la anlegget inspisere av en av brannsjefen godkjent kontrollør som skal sende inn rapport til brannsjefen over anleggets tilstand.

O. Harto er notert som godkjent ansvarshavende.

Anmerk:

Oslo brann- og feiervesen, den 21. desember 1956.
for brannsjefen

V. Hylland.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
031575 -9.DEC.57
Gnr. Bnr.

Oversendes Oslo bygningskontroll
Ferdigbesigtigelse
forden.

Oslo brann- og feiervesen, den 4/12-1957
For brannsjefen
Knut Thygesen

FORENEDE KULIMPORTØRER A/S

OLJEAVDELINGEN

TELEGRAMADRESSE: „KUL" — TELEFON SENTRALBORD 68 19 50

Herr Brannsjefen,

Oslo Brannvesen,
Arne Garborgs plass,
Oslo.

OH/MM

Postboks 181, Oslo.

6. november 1957.

Ad. Oljefyringsanlegg
Bråtenalleen 5, gr.nr. 75, br.nr. 121,
Tilh. Fröken Laila Schou Nilsen.

Herved ferdiganmelder vi helautomatisk oljefyringsanlegg etter vår anmeldelse av 13/12-1956, samt Deres approbasjon av 21/12-1956. Anleggets kostnad

ca. kr. 4.200.- inkl. omsetningsavgift.

Vedlagt erklæring vedr. oljefyringsanlegget.

Med hilsen
FORENEDE KULIMPORTØRER A/S
O. Hart

1 innlegg.

Sendes Oslo brannvesen.

Erklæring vedrørende oljefyringsanlegg.

Mtr.nr. 5, Bråtenalleen gnr. 75 bnr. 121

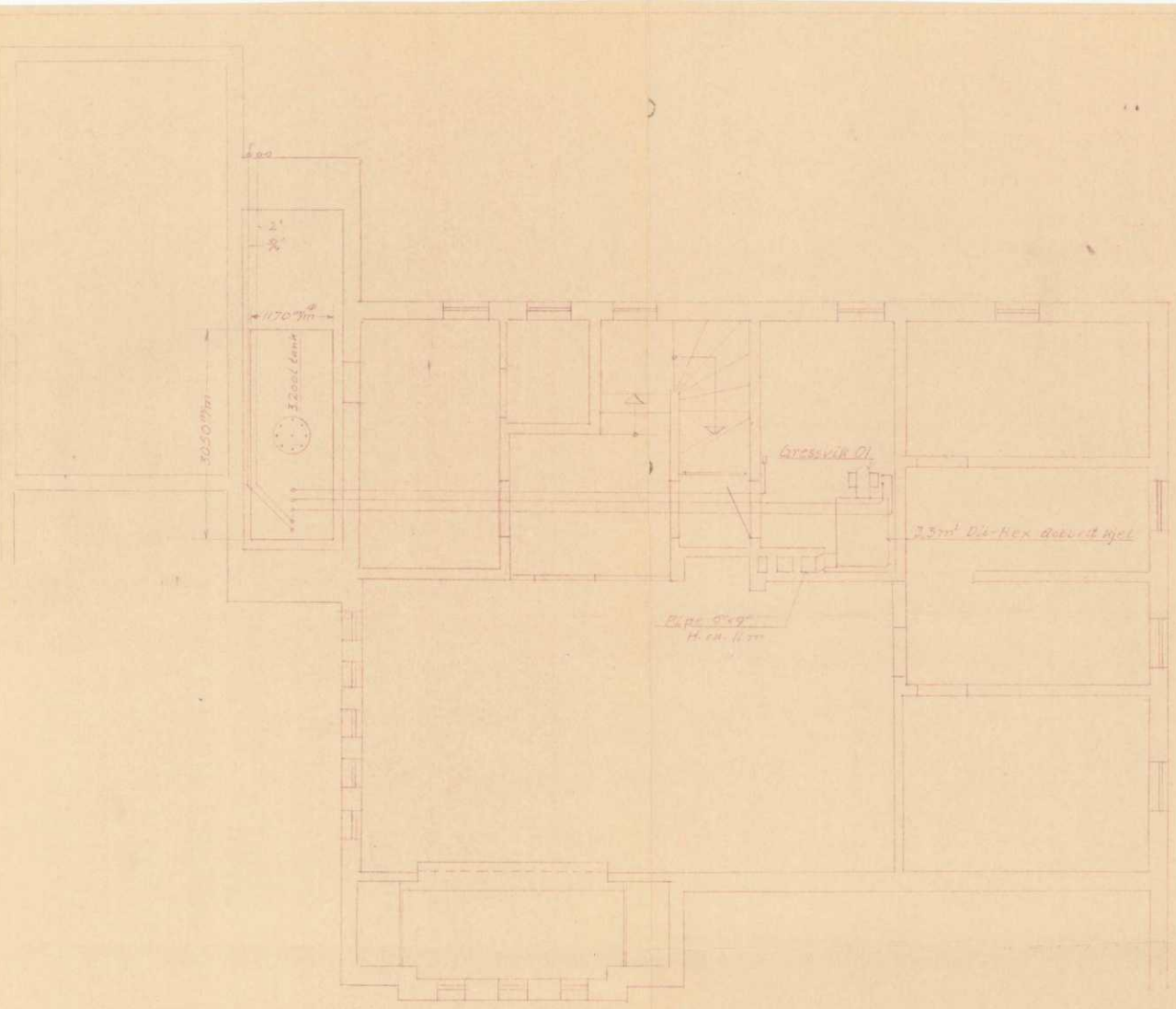
Anleggets kontrollinstrumenter er montert og justert i samsvar med gjeldende forskrifter og regler.

Anleggets oljetanker er trykkprøvet på plass etter forskriftenes bestemmelser og er funnet i orden.

Autorisert installatør.

FORENEDE KULIMPORTØRER A/S

O. Hartz



Leila Schou Nilsen Bråtenalleen 5	FORENEDE KULIMPORTØRER A/S	
G.nr. 75, Br.nr. 121	Oslo, 5/12-56	Anl.
Oljefyringsanlegg	Tegn. Gy.	502
	M. 1:50	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje (tilbygg)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bråtenalleen 5	gnr. 75 Bnr. 121	85/2982

Byggherre

Laila Schou Nilsen
Bråtenalleen 5

0487 OSLO 4

Ansvarshavende

Siv.ing. Bjørn Hov
Olav Aukrusts vei 49

0390 OSLO 3

ARJ/ag

Dato
28.6.1989

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

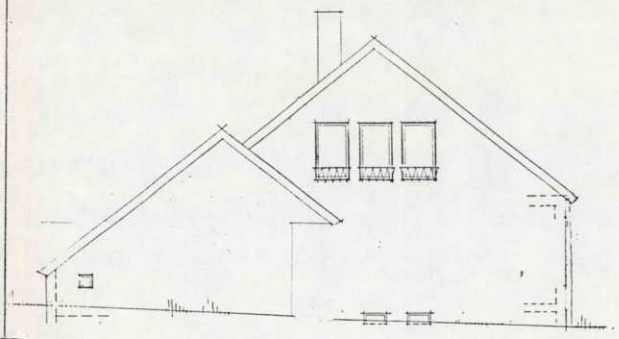
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

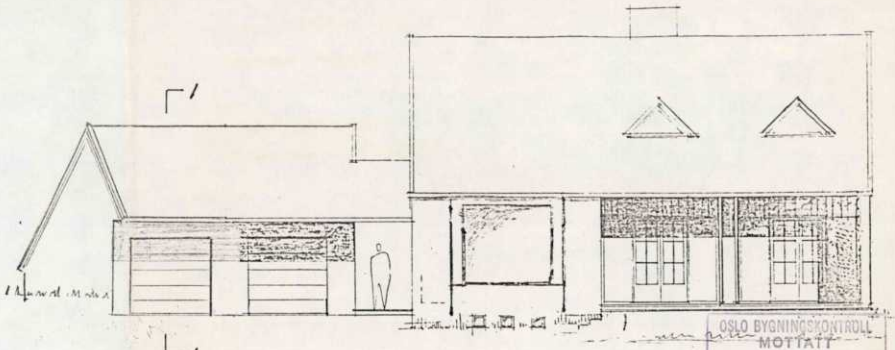
Arild R. Johannessen

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

Skj. C-16. ANDVORD.

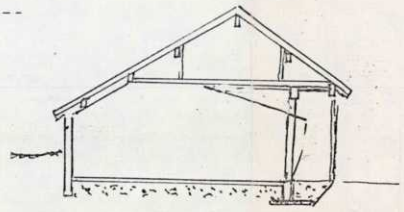


NORD-VEST.

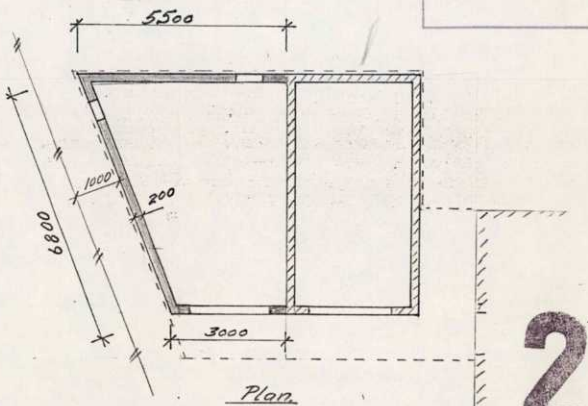


SYD-VEST.

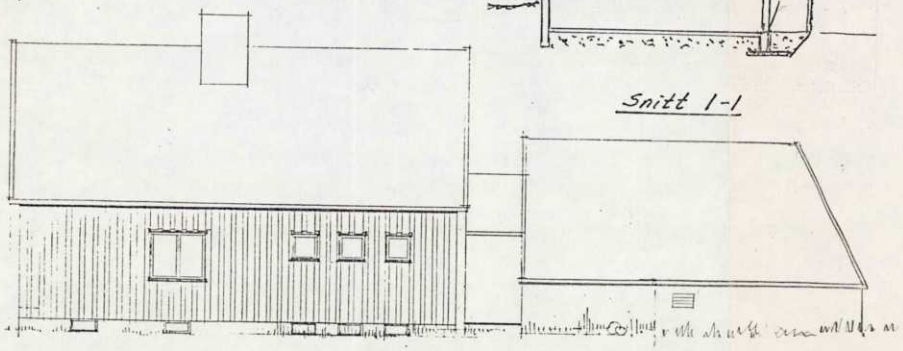
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15-08-1985



Snitt 1-1



Plan.



NORD-ØST.

2

Laila Schou Nilsen
Bråtenalleen 5
Garasjeutvidelse.

Siv.Ing. BJØRN HOV M.N.I.F.
Tlf. 147402.

Målestokk 1:100	Tegn. B.H	15/6-85
	Trâc.	
	Kfr.	
Erstatning for:		
2.		
Erstattet av:		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Dato: 16.12.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201315131-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRÅTENALLÉEN 5	Eiendom:	75/121/0/0
Tiltakshaver:	Grete Kristina Lund	Adresse:	Bråtenalléen 5, 0487 OSLO
Søker:	Ramsfjell Arkitekter AS	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BRÅTENALLÉEN 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Tiltakshaver Grete Kristina Lund bekrefter at tiltaket er utført og kontrollert, og er i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser.

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

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

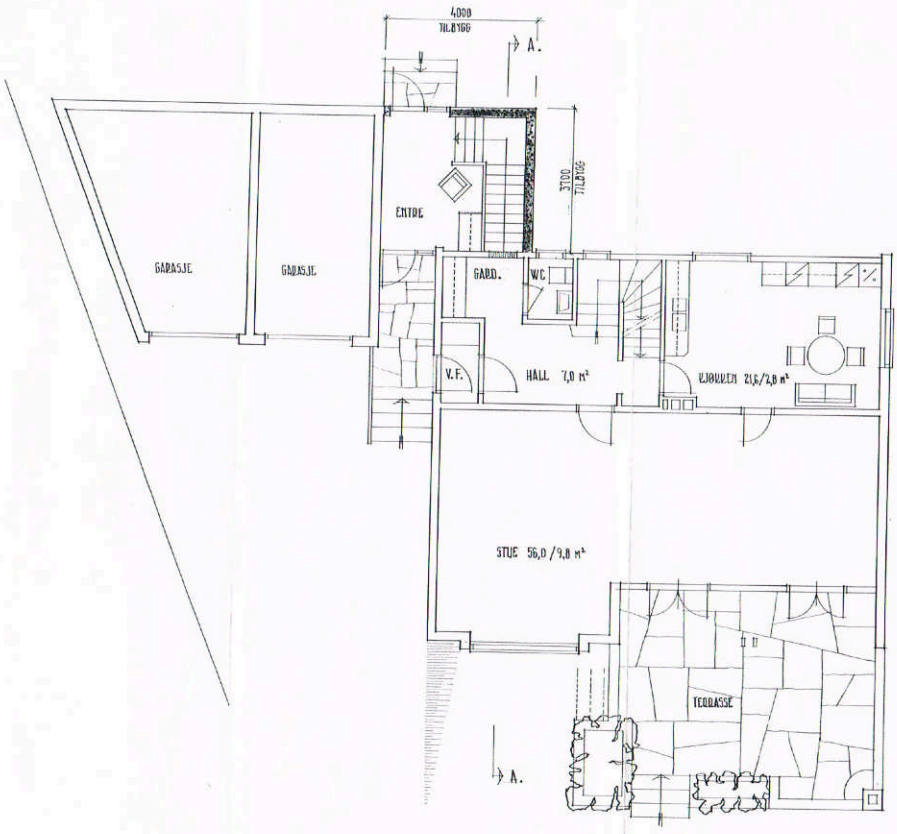
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.12.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler

Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

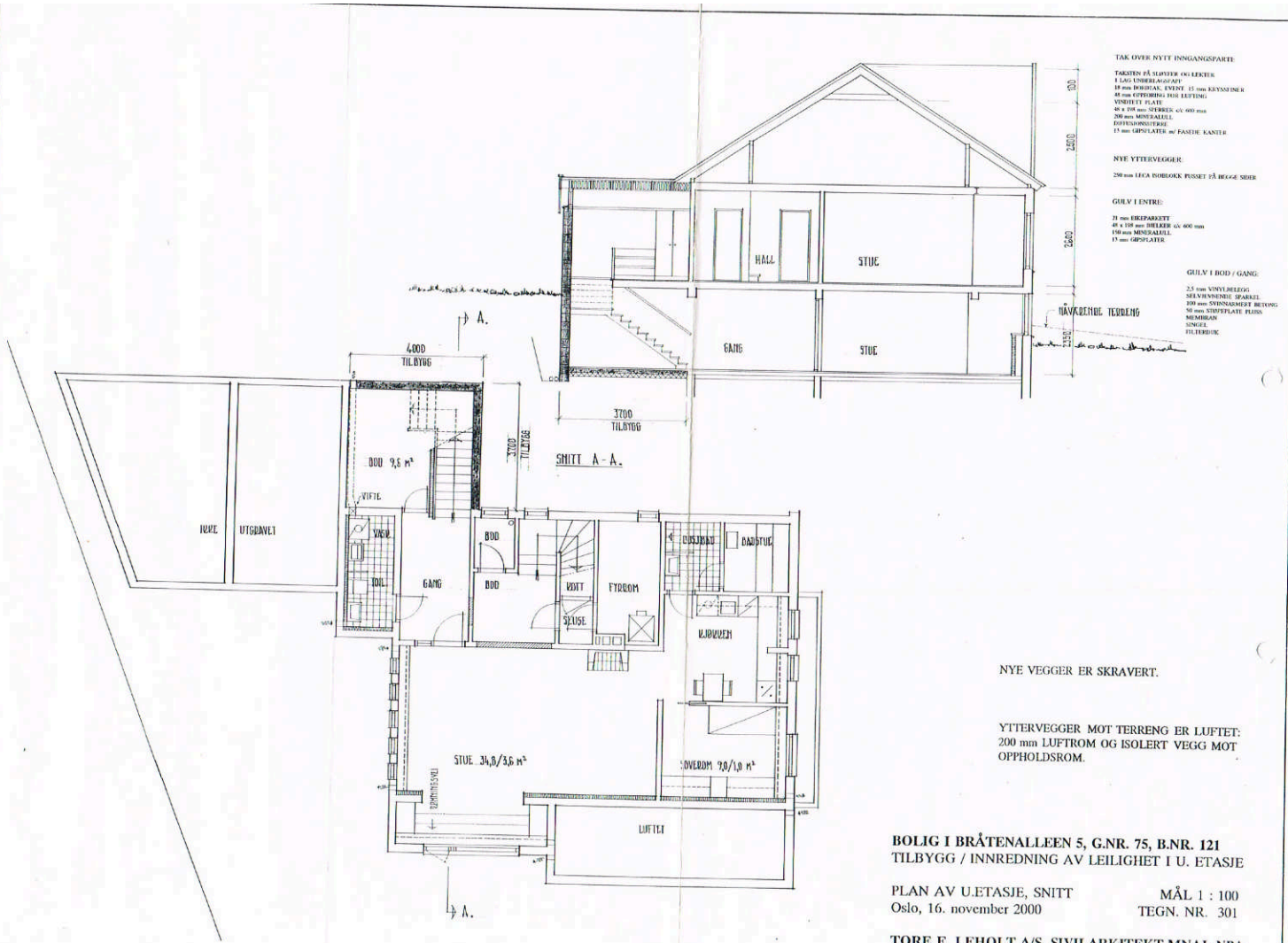
Kopi til:
Grete Kristina Lund, Bråtenalléen 5, 0487 OSLO
Vedlegg:
Orientering om klageadgang



BOLIG I BRÅTENALLEEN 5, G.NR. 75, B.NR. 121
TILBYGG / INNREDNING AV LEILIGHET I U. ETASJE

PLAN AV 1. ETASJE — MÅL 1 : 100
Oslo, 16. november 2000 — TEGN. NR. 302

TORE E. LEHOLT A/S, SIVILARKITEKT MNAL NPA
FALLANVEIEN 4 E, 0495 OSLO. TLF. 22 22 36 70 FAX. 22 71 34 91



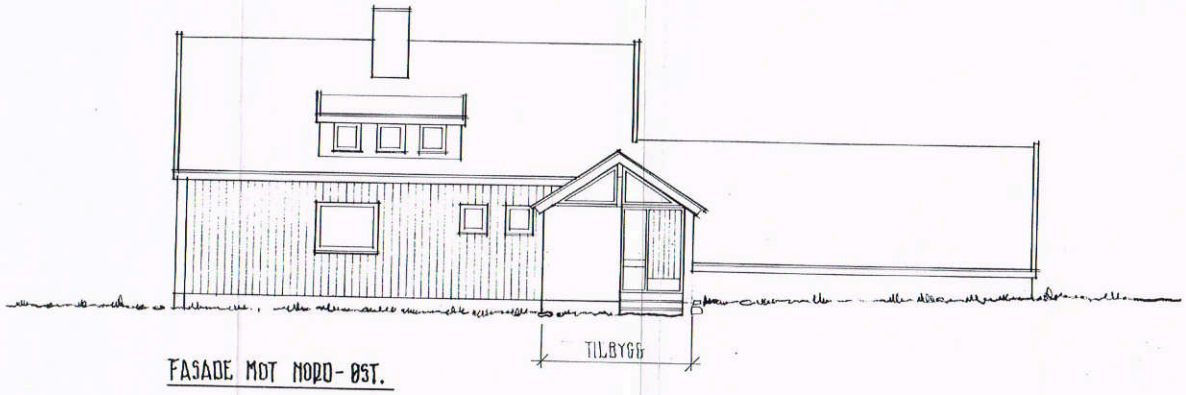
NYE VEGGER ER SKRAVERT.

YTTERVEGGER MOT TERRENG ER LUFTET:
200 mm LUFTROM OG ISOLERT VEGG MOT OPPHOLDSROM.

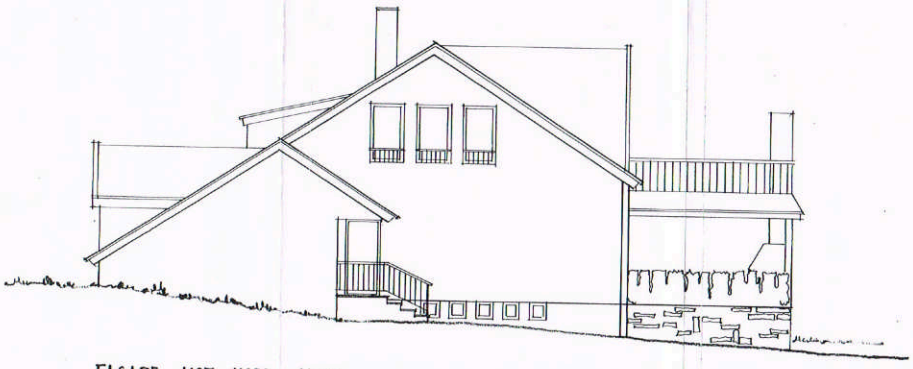
BOLIG I BRÅTENALLEEN 5, G.NR. 75, B.NR. 121
TILBYGG / INNREDNING AV LEILIGHET I U. ETASJE

PLAN AV U.ETASJE, SNITT — MÅL 1 : 100
Oslo, 16. november 2000 — TEGN. NR. 301

TORE E. LEHOLT A/S, SIVILARKITEKT MNAL NPA
FALLANVEIEN 4 E, 0495 OSLO. TLF. 22 22 36 70 FAX. 22 71 34 91



FASADE MOT NORD-ØST.



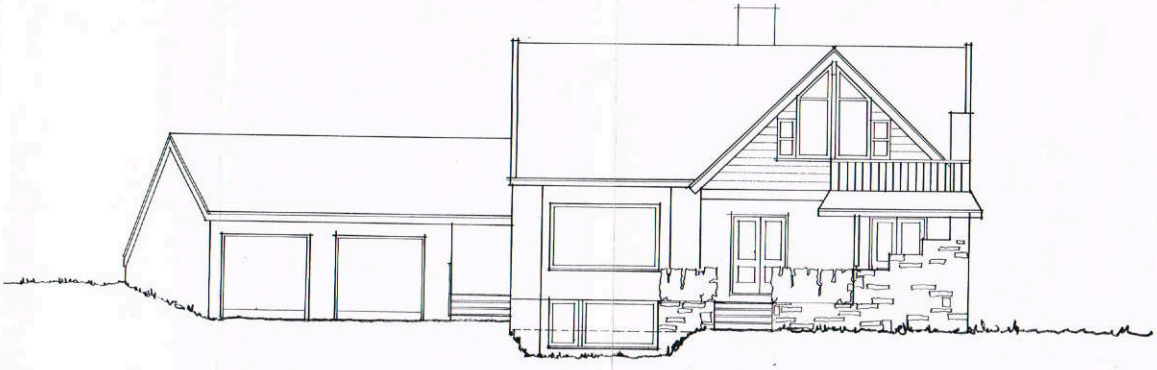
FASADE MOT NORD-VEST.

BOLIG I BRÅTENALLEEN 5, G.NR. 75, B.NR. 121
TILBYGG / INNREDNING AV LEILIGHET I U. ETASJE

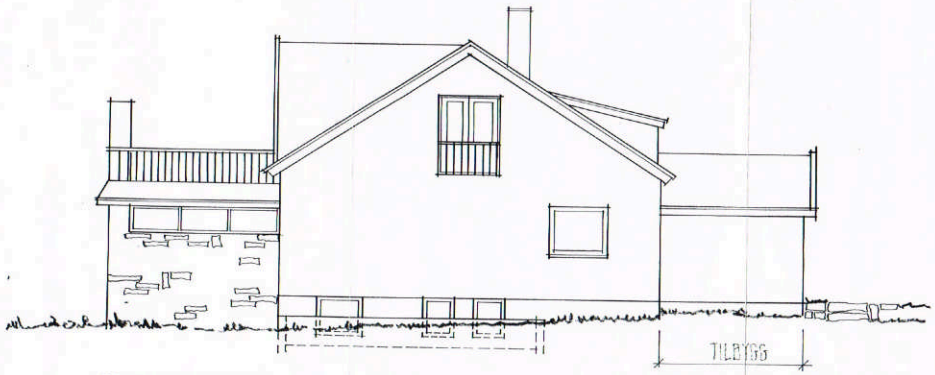
FASADER
Oslo, 16. november 2000

MÅL 1 : 100
TEGN. NR. 303

TORE E. LEHOLT A/S, SIVILARKITEKT MNAL NPA
FALLANVEIEN 4 E, 0495 OSLO. TLF. 22 22 36 70 FAX. 22 71 34 91



FASADE MOT SYD-VEST.



FASADE MOT SYD-ØST.

BOLIG I BRÅTENALLEEN 5, G.NR. 75, B.NR. 121
TILBYGG / INNREDNING AV LEILIGHET I U. ETASJE

FASADER
Oslo, 16. november 2000

MÅL 1 : 100
TEGN. NR. 304

TORE E. LEHOLT A/S, SIVILARKITEKT MNAL NPA
FALLANVEIEN 4 E, 0495 OSLO. TLF. 22 22 36 70 FAX. 22 71 34 91

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ENGSETH WENCHE SIVILARKITEKT MNA
Gustav Vigelands vei 30
0274 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201405679-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 27.05.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRÅTENALLÉEN 5	Eiendom:	75/121/0/0
Tiltakshaver:	GINE ANNETTE FOLDEN KUVÅS	Adresse:	BRÅTENALLÉEN 5, 0487 OSLO
Søker:	ENGSETH WENCHE SIVILARKITEKT MNA	Adresse:	Gustav Vigelands vei 30, 0274 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BRÅTENALLÉEN 5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 19.05.2015 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 og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405679			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		17.03.2014	1/16
Plan 2. etasje		12.02.2014	1/25
Fasade nord-øst og nord-vest		12.02.2014	1/26
Fasade syd-vest og syd-øst		12.02.2014	1/27
Plan underetasje		14.05.2014	4/3
Plan 1. etasje		14.05.2014	4/4

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

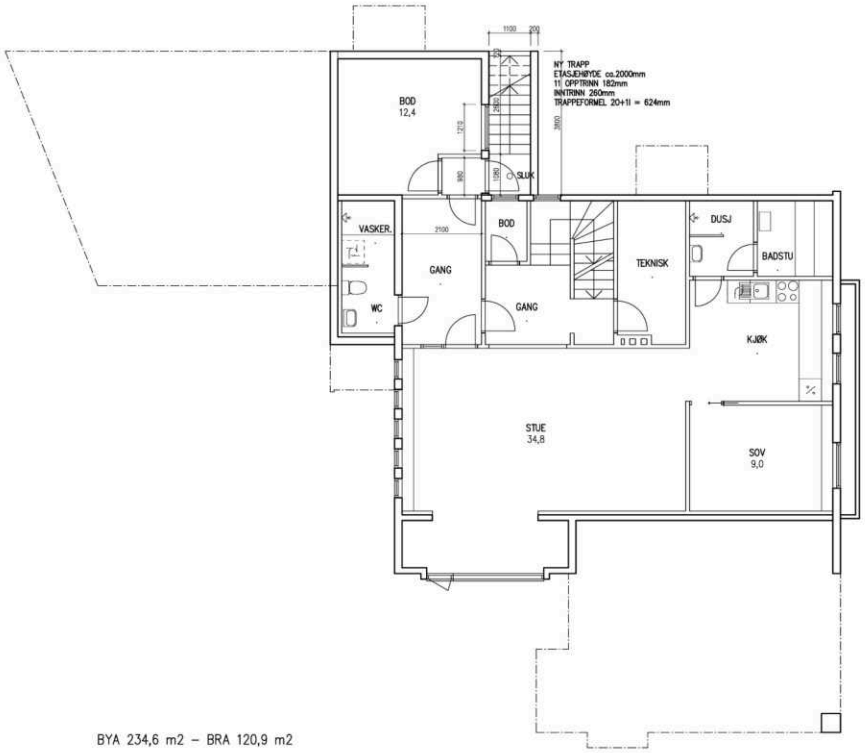
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.05.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til

GINE ANNETTE FOLDEN KUVÅS, BRÅTENALLÉEN 5, 0487 OSLO, gine.kuvas@gmail.com

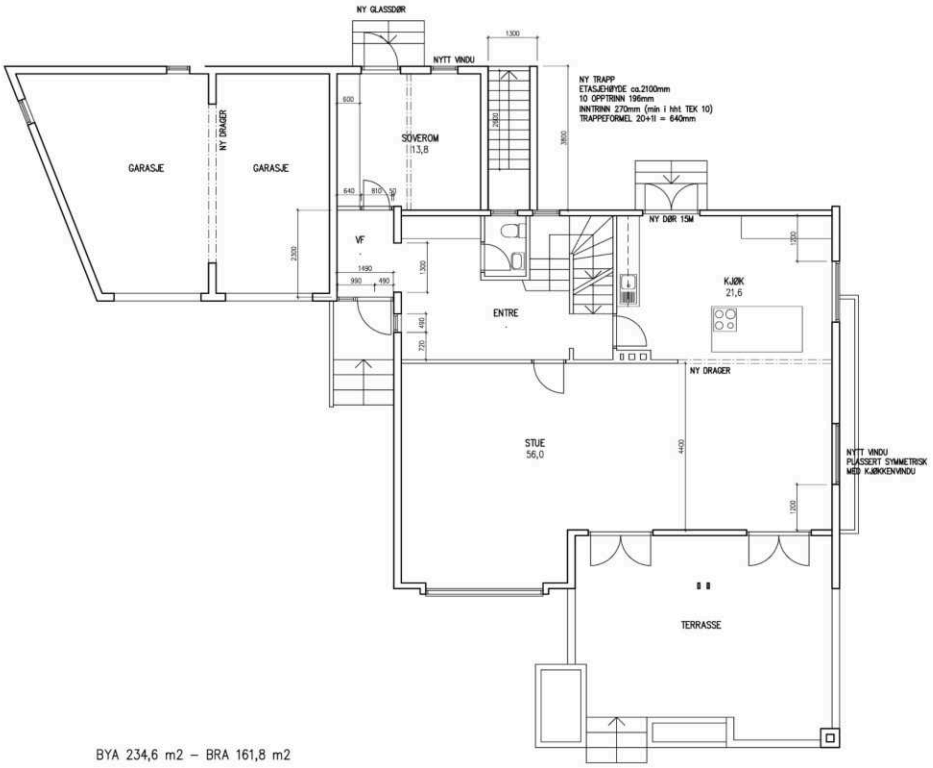


BYA 234,6 m2 – BRA 120,9 m2

KORR.14.05.14

BRÅTENALLEEN 5, 0487 OSLO
g.nr/b.nr 75/121 OSLO KOMMUNE
GINE A.F.KUVÅS OG DAVID B.LARSEN
PLAN UNDERETASJE
M 1:100 DATO: 12.02.2014

SIVILARKITEKT MNAL WENCHE ENGSETH ORG.NR. 87001652 MVA
GUSTAV VIGELANDS VEI 30, 0274 OSLO M.41216662

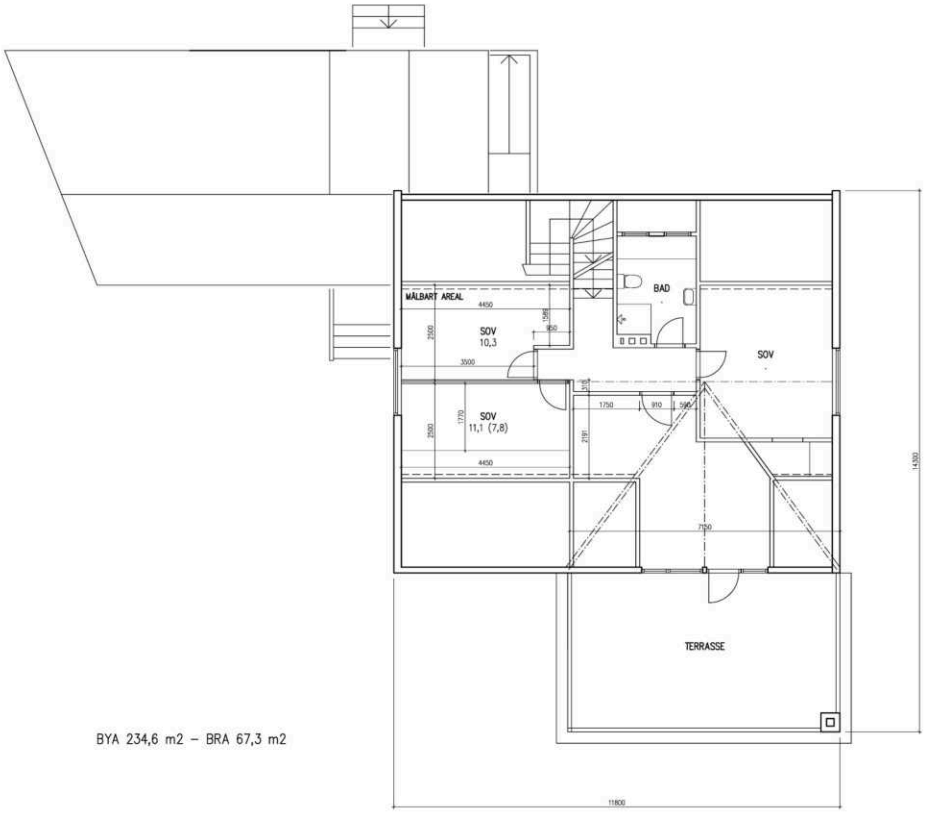


BYA 234,6 m2 – BRA 161,8 m2

KORR.14.05.2014

BRÅTENALLEEN 5, 0487 OSLO
g.nr/b.nr 75/121 OSLO KOMMUNE
GINE A.F.KUVÅS OG DAVID B.LARSEN
PLAN 1:ETASJE
M 1:100 DATO: 12.02.2014

SIVILARKITEKT MNAL WENCHE ENGSETH ORG.NR. 87001652 MVA
GUSTAV VIGELANDS VEI 30, 0274 OSLO M.41216662

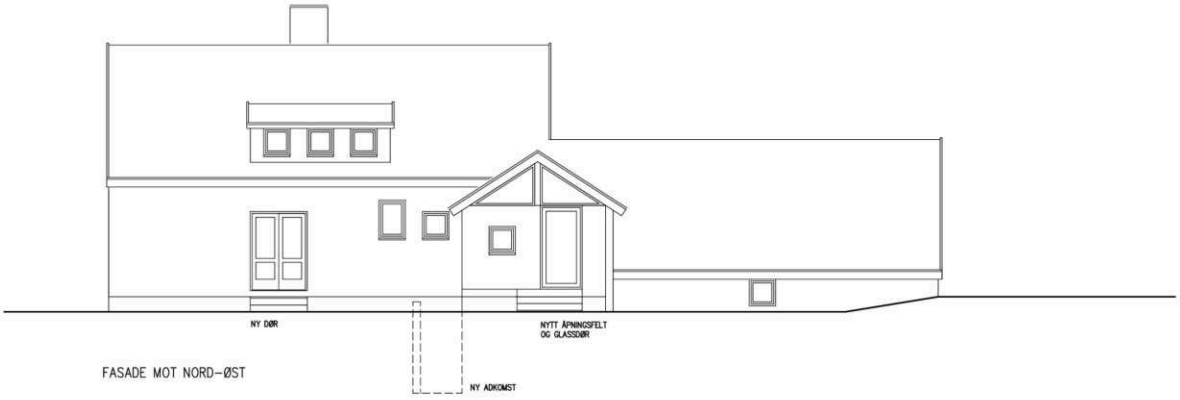


BYA 234,6 m2 – BRA 67,3 m2

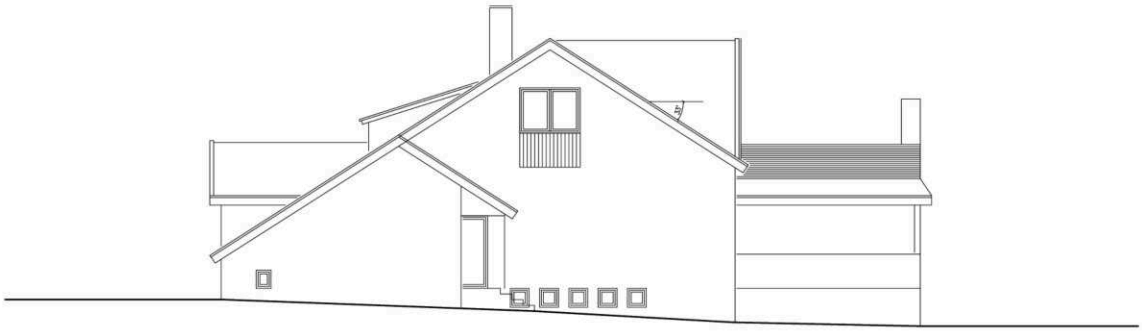
KORR..

BRÅTENALLEEN 5, 0487 OSLO
g.nr/b.nr 75/121 OSLO KOMMUNE
GINE A.F.KUVÅS OG DAVID B.LARSEN
PLAN 2.ETASJE
M 1:100 DATO: 12.02.2014

SIVILARKITEKT MNAL WENCHE ENGSETH ORG.NR. 87001652 MVA
GUSTAV VIGELANDS VEI 30, 0274 OSLO M.41216662



FASADE MOT NORD–ØST

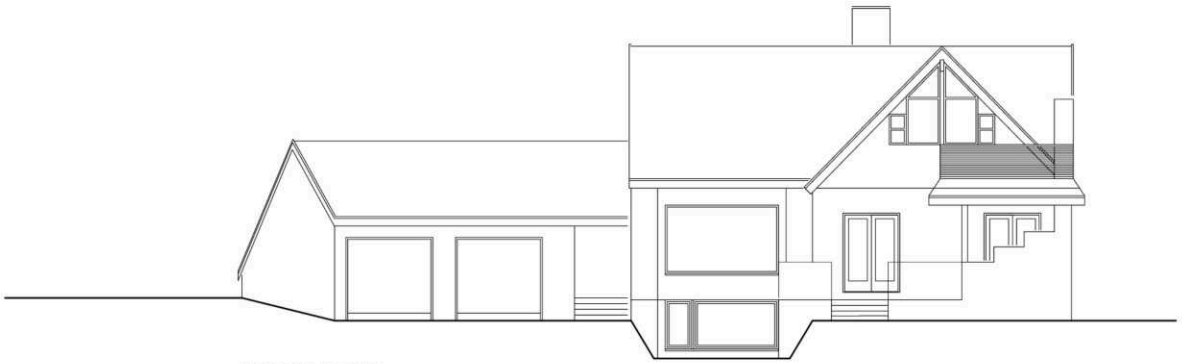


FASADE MOT NORD–VEST

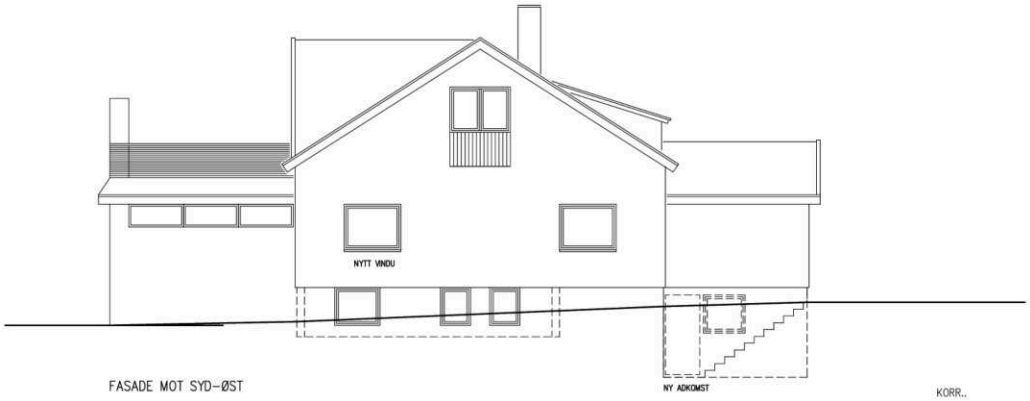
KORR..

BRÅTENALLEEN 5, 0487 OSLO
g.nr/b.nr 75/121 OSLO KOMMUNE
GINE A.F.KUVÅS OG DAVID B.LARSEN
FASADER NORDØST – NORDVEST
M 1:500 DATO: 12.02.2014

SIVILARKITEKT MNAL WENCHE ENGSETH ORG.NR. 87001652 MVA
GUSTAV VIGELANDS VEI 30, 0274 OSLO M.41216662



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

KORR..

BRÅTENALLEEN 5, 0487 OSLO
g.nr/b.nr 75/121 OSLO KOMMUNE
GINE A.F.KUVÅS OG DAVID B.LARSEN
FASADER SYDVEST – SYDØST
M 1:500 DATO: 12.02.2014

SIVILARKITEKT MNAL WENCHE ENGSETH ORG.NR. 87001652 MVA
GUSTAV VIGELANDS VEI 30, 0274 OSLO M.41216662

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09938-4	Anne Lise Iversen	29.09.2025

Adresse: Bråtenalléen 5
Eiendom: 75/121
Ansvarlig søker: ENGSETH WENCHE SIVILARKITEKT MNA
Tiltakshaver: Gine Kuvås og David Larsen

Ferdigattest - Bråtenalléen 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av leilighetsskille mottatt 12.09.2025.

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

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

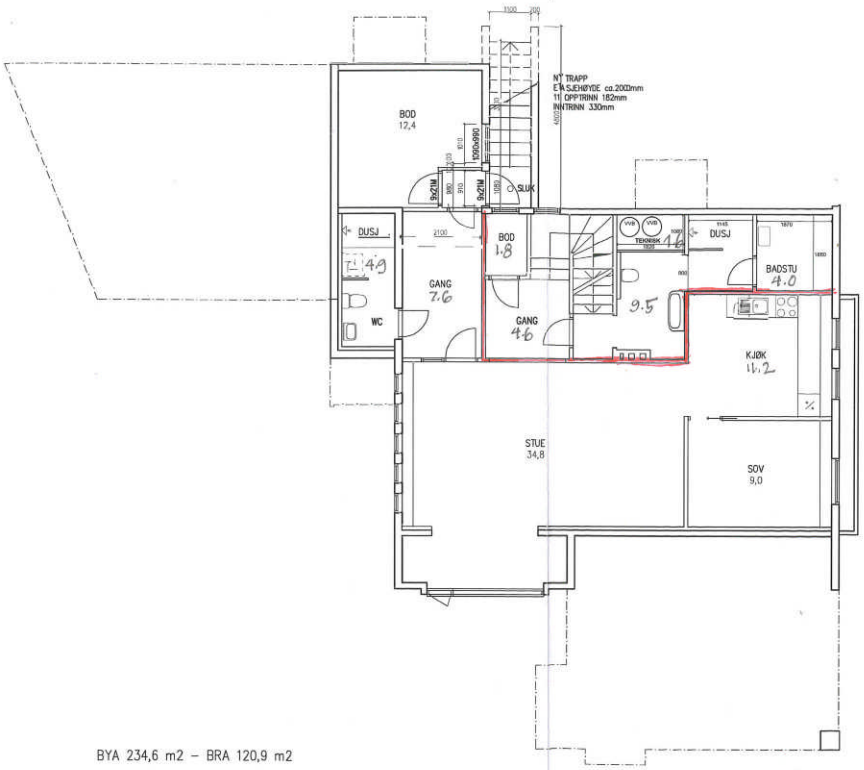
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202555770_1_11_Plan_2_etasje
202555770_1_10_Plan_1_etasje
202555770_1_9_Plan_underetasje
202555770_1_13_Fasader_nordøst_og_nordvest
202555770_1_12_Fasader_sydvest_og_sydøst

Mottakere:
ENGSETH WENCHE SIVILARKITEKT MNA

Kopi til:
Gine Kuvås og David Larsen

E1



1. ETASJE BRUTTO AREAL 27.3 m²
U ETASJE BRUTTO AREAL 93.6 m²

BYA 234,6 m2 – BRA 120,9 m2

FREMTIDIG LEILIGHETSSKILLE
½ STEIN TEGL M/PUSS

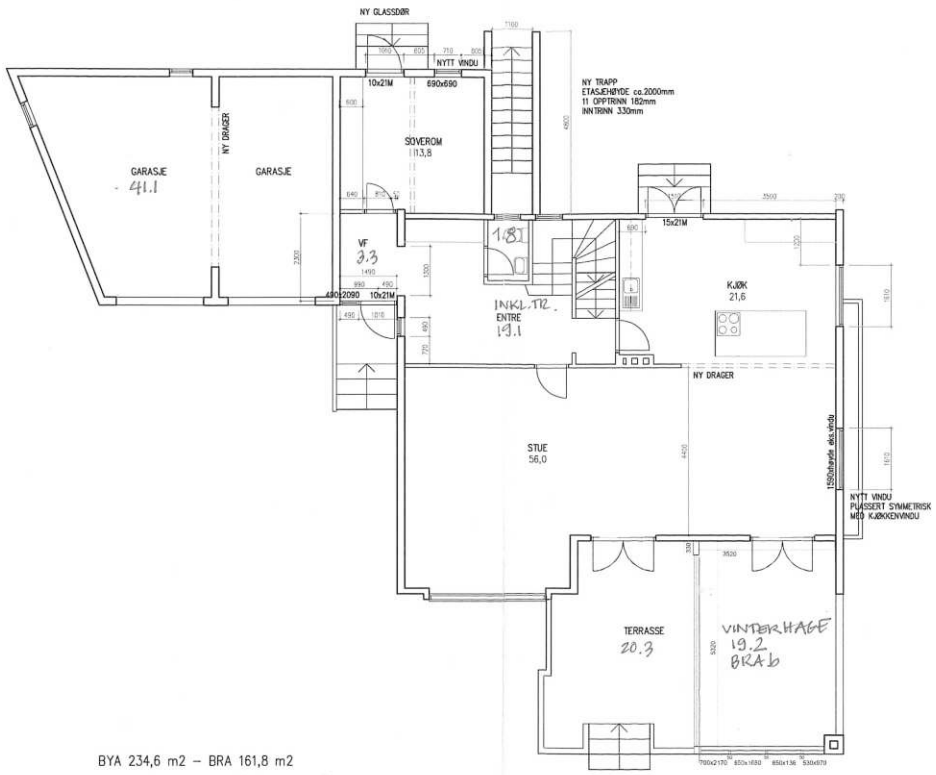
KORR 25.06.2025 WE

KORR.19.05.15
KORR.18.09.14
KORR.14.05.14

BRÅTENALLEEN 5, 0487 OSLO
g.nr/b.nr 75/121 OSLO KOMMUNE
GINE A.F.KUVÅS OG DAVID B.LARSEN
PLAN UNDERETASJE
M 1:100 DATO: 12.02.2014

SIVILARKITEKT MNAL WENCHE ENGSETH ORG.NR. 87001652 MVA
GUSTAV VIGELANDS VEI 30, 0274 OSLO M.41216662

E3



BYA 234,6 m2 – BRA 161,8 m2

BRAb 19.2 m2

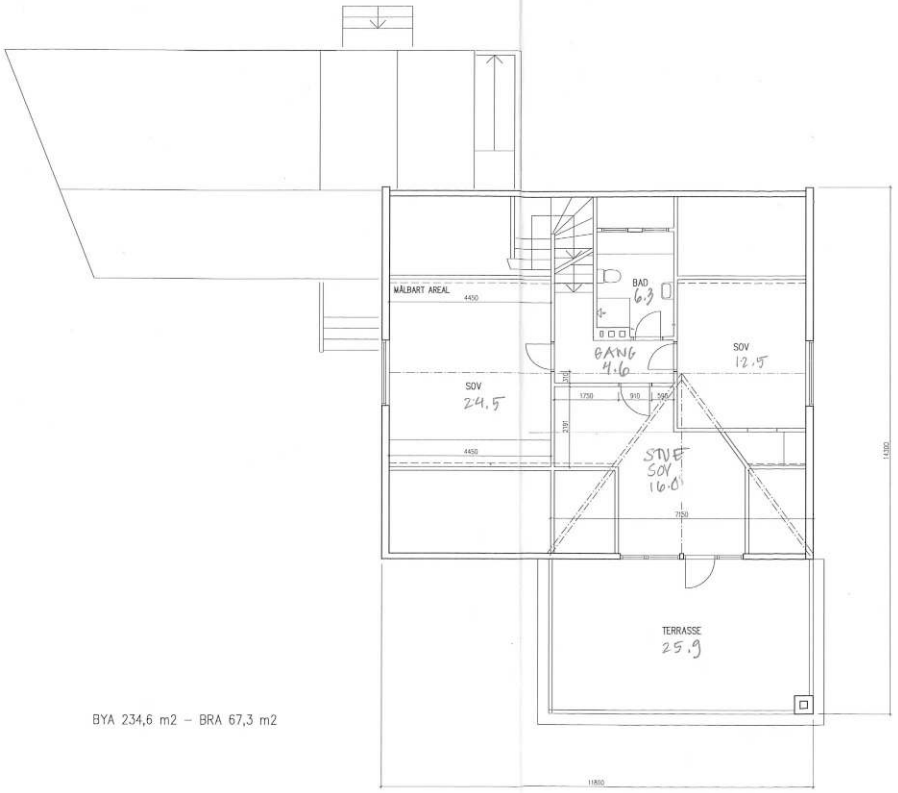
KORR. 25.06.2025 WE

KORR.19.05.2015
KORR.18.09.2014
KORR.14.05.2014

BRÅTENALLEEN 5, 0487 OSLO
g.nr/b.nr 75/121 OSLO KOMMUNE
GINE A.F.KUVÅS OG DAVID B.LARSEN
PLAN 1:ETASJE
M 1:100 DATO: 12.02.2014

SIVILARKITEKT MNAL WENCHE ENGSETH ORG.NR. 87001652 MVA
GUSTAV VIGELANDS VEI 30, 0274 OSLO M.41216662

E4



BYA 234,6 m2 – BRA 67,3 m2

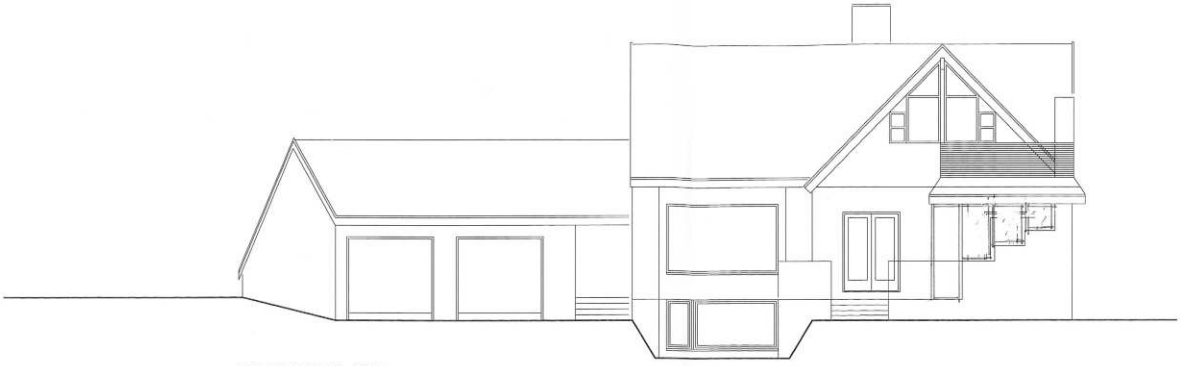
KORR. 25.06.2025

KORR.19.05.2015
KORR.14.06.2014

BRÅTENALLEEN 5, 0487 OSLO
g.nr/b.nr 75/121 OSLO KOMMUNE
GINE A.F.KUVÅS OG DAVID B.LARSEN
PLAN 2.ETASJE
M 1:100 DATO: 12.02.2014

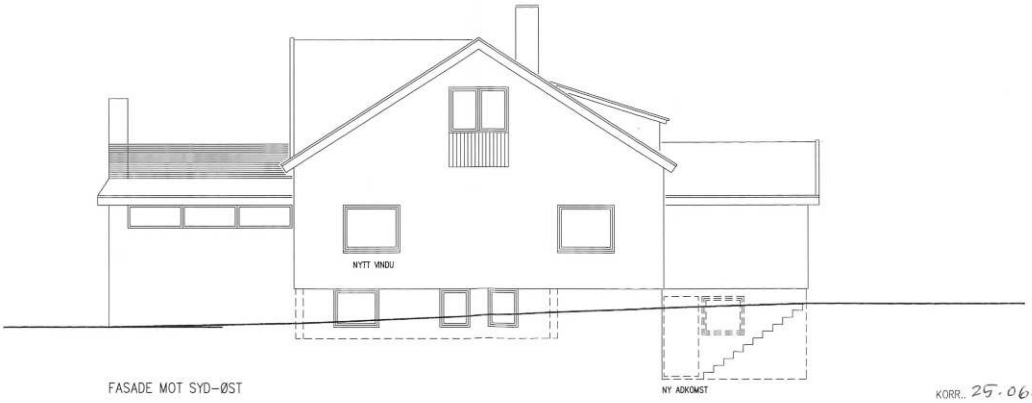
SIVILARKITEKT MNAL WENCHE ENGSETH ORG.NR. 870016S2 MVA
GUSTAV VIGELANDS VEI 30, 0274 OSLO M.41216662

E6



INNGLASSET DEL AV TERRASSE

FASADE MOT SYD-VEST



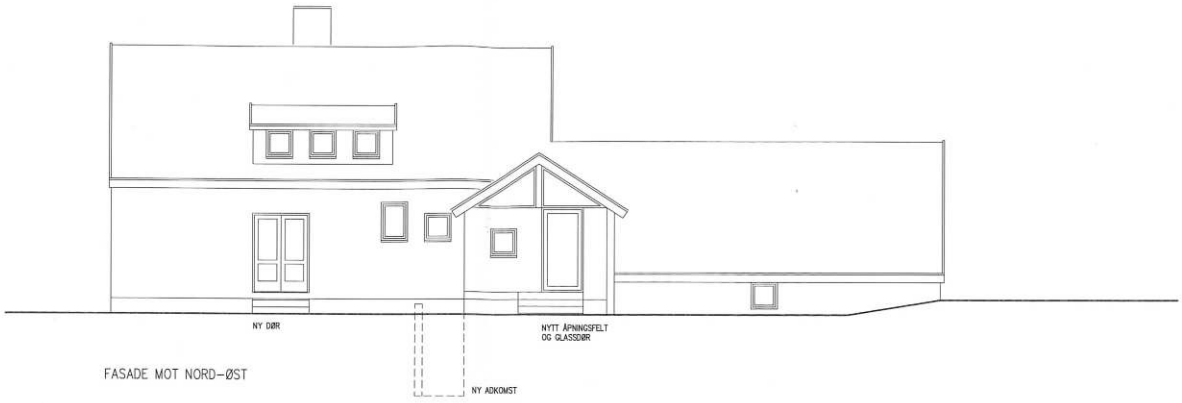
FASADE MOT SYD-ØST

KORR.. 25.06.2025

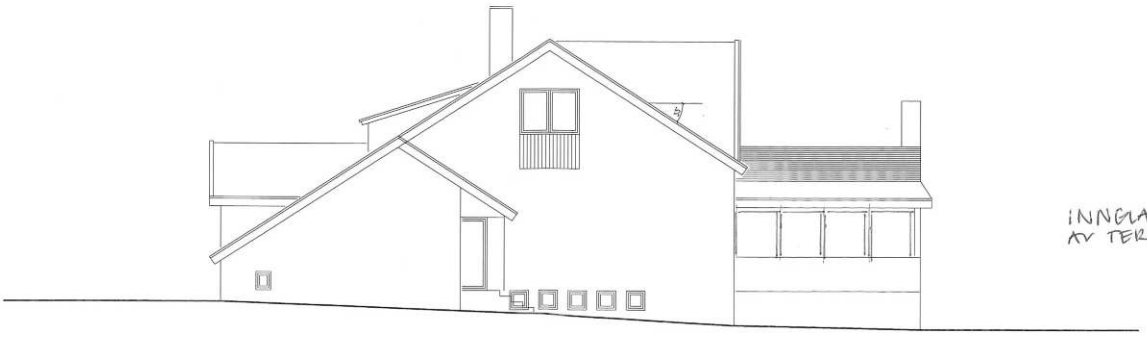
BRÅTENALLEEN 5, 0487 OSLO
g.nr/b.nr 75/121 OSLO KOMMUNE
GINE A.F.KUVÅS OG DAVID B.LARSEN
FASADER SYDVEST – SYDØST
M 1:500 DATO: 12.02.2014

SIVILARKITEKT MNAL WENCHE ENGSETH ORG.NR. 870016S2 MVA
GUSTAV VIGELANDS VEI 30, 0274 OSLO M.41216662

E5



FASADE MOT NORD–ØST



INNGLASSET DEL
AV TERRASSE

FASADE MOT NORD–VEST

KORR.. 25.06.2025

BRÅTENALLEEN 5, 0487 OSLO
g.nr/b.nr 75/121 OSLO KOMMUNE
GINE A.F.KUVÅS OG DAVID B.LARSEN
FASADER NORDØST – NORDVEST
M 1:500 DATO: 12.02.2014

SIVILARKITEKT MNAL WENCHE ENGSETH ORG.NR. 87001652 MVA
GUSTAV VIGELANDS VEI 30, 0274 OSLO M.41216662

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 121 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bråtenalléen 5
Gatenr:	10955
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0487 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:17.03.2026 kl. 12.03

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/184149-1/200 05.03.2014 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG:

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/90290-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

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

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

2023/579687-1/200 05.06.2023 23:02	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 19 820 000 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 710 691 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/90290-1/200 26.01.2026 11:13	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 30 625 000 Panthaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/90290-2/200 26.01.2026 11:13	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1915/203-1/105 23.04.1915	BESTEMMELSE OM VEG

1920/901339-1/105 09.07.1920	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
1930/901803-1/105 04.09.1930	ELEKTRISKE KRAFTLINJER
1956/12239-1/105 18.10.1956	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om benyttelse
1956/12333-1/105 20.10.1956	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn Bestemmelse om gjerde
1956/12969-1/105 01.11.1956	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
2001/37371-1/105 02.07.2001	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Med flere bestemmelser Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

GRUNNDATA

1910/900195-1/105 07.10.1910	FRADELINGSDOKUMENT DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 75 BNR 18 HOVEDBRUKET ER UTGÅTT
1947/1784-1/105 18.02.1947	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 729
1947/1785-1/105 18.02.1947	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 730
1947/2318-1/105 04.03.1947	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 731

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/12239/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:57

18 OKT 1956 12239.

Erklæring

I anledning av at Bygningssjefen i Oslo den 18/10-56 .. i henhold til bygningslovens § 8 har meddelt dispensasjon til benyttelse av våningshus på g.nr. 75 ..... b.nr. 121 .... som midlertidig ...tomannsbolig..... ..... erklærer herved undertegnede for seg og etterfölgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å forandre det bygde til . . .. enebolig .....

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 18. okt. 1956

Eier:

Skjöteinnehaver:

Generell tilföyelse til ovennevnte erklæring.

På grunn av den nåværende boligsituasjon kan eieren i alminnelighet regne med at bygningsrådet, i de förste 5 årene, ikke vil benytte sin rett til å forlange bygningen forandret.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/12333/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:58

Laila Sehou Nilsen, Bråtenalleen 13, Grefsen.

Erklæring.

20/10 56.

20 OKT 1956 ~~12338~~ 12333

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Bråtenalleen 5 g.nr. 75 b.nr. 121 i Oslo

gis herved tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår:

1. Bråtenalleen istandsettes og opparbeides med 6 meter bred kjörebane + steingröfter.-

2. Eieren forplikter seg videre når Oslo kommune forlanger det, å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter byplankontorets bestemmelser.
5. For eierens plikt etter pkt. 1 er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, forbeholder kommunen seg å la arbeidet utføre for eierens regning samt disponere sikkerheten til dette formål.

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

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

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

....., den ..... 19.....

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

Oslo, den 20/10 19 56

Laila Nilsen

O. V. V. Bl. 39 a. 1000. 1-56. J. & N.

RØRLEGGERFIRMAET
L. AAMODT'S EFTF. A/s

1 NOV 1956 12969.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 75/121

5. Bråtenallen gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 30./10. 1956.

Skjøteinnehaver. Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

Doknr: 37371 Tinglyst: 02.07.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 37371
0 2 JUL 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 75 bnr 121 Bråtenalleen 5

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i forbindelse med utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom har gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Bråtenalleen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

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

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

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

_____, den _____19_____

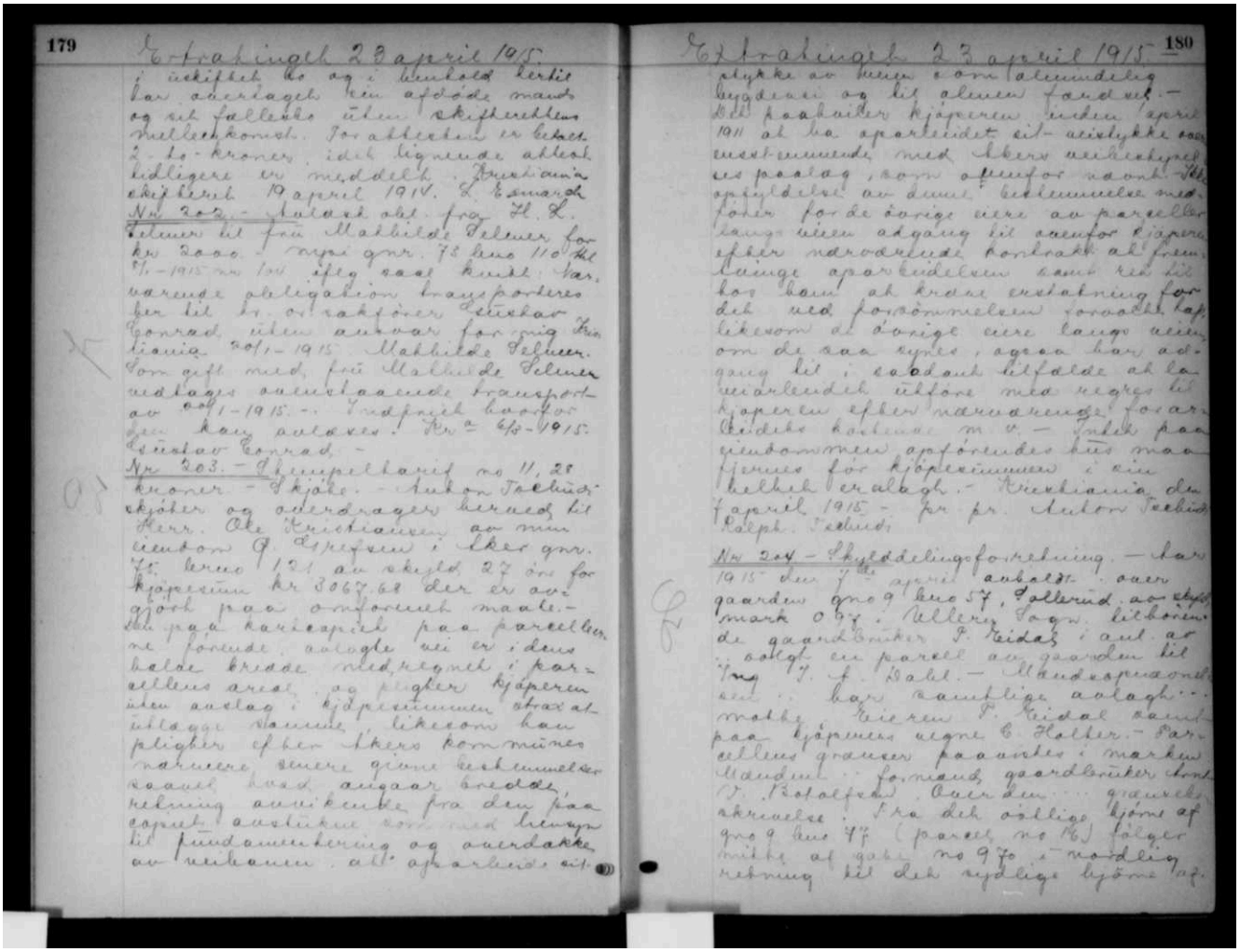
_____ Fødselsnr. | | | | | | | | | | | |

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

Oslo, den 21.06.2001

Grete Rund Fødselsnr. 290734 [redacted]

ui.page_selector



179

Ekstrarettsmøte 22 april 1915

i åstedet Ris og i Vestlund skrift var overlaget den avdøde mands og sit fallende uten skiftebehandling. For arbeidet er bevilget 2-to-kroner, idet lignende arbeid tidligere er meddelt. Kristiania skifterett 19 april 1915. E. Esmarch. Nr. 202. - Salær utbet. fra fl. L. Pelmer til fru Mathilde Pelmer for kr 2000. - nytt gnr. 73 bnr 110 fht. 21/1-1915 nr 104 ifølg saal kontr. Hvorvidt denne obligation transporteres for til kr. 01 rakfoner Christian Conrad uten ansvar for mig Kristiania 20/1-1915. Mathilde Pelmer. Som gift med fru Mathilde Pelmer erklærer overtagende transport av 20/1-1915. - Endnytt kontrolleres kan avlaves. Kr. 45-/1915. Gustav Conrad. -

Nr 203. - Skjøtepolitiavgift no 11,25 kroner - Skjøte. - Anton Jacobsen skjøter og overdrager herved til Herr. Ole Kristiansen av min eiendom G. Ospefsen i Aker gnr. 75 bnr 121 av skyld 27 øre for kjøpesum kr 3067.62 der er avgjort paa omforeenlig maate. - Idet paa kontraktsmøte paa parcellen ne forelaa, avlagde vei er i dens helde bredde medregnet i parcellens areal, og pligter kjøperen uten ansvar i kjøpesummen straks at utlegge samme likeeom han pligter efter Akers kommunes nærmere, senere gjorte bestemmelser saavel hvad angaar bredde, retning ovenikjøbe fra den paa capret avstukne som med hensyn til fundamentering og overdekke av veibanen, alt efterkommet sit

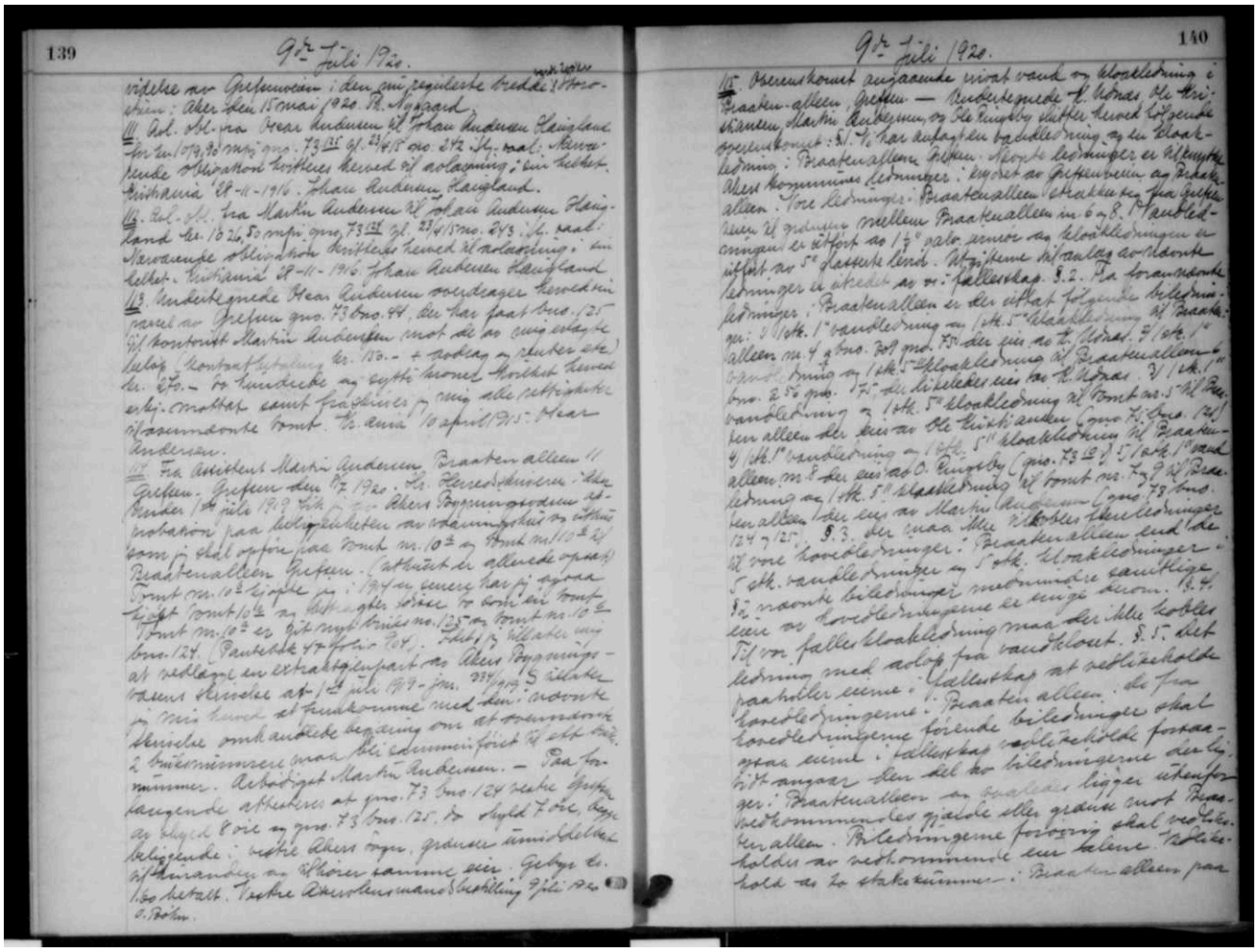
Ekstrarettsmøte 23 april 1915 180

skytte av hensyn som almindelig bygderet og til almen fordel. - Old paadrager kjøperen inden 1 april 1911 at ha oparbeidet sit avsluttede vei-strækning med Akers veikyndiges paalag, som ellers vedkommende opfyldelse av denne bekommelse medfører for de øvrige veie av parcellen langs veien adgang til ovenfor kjøperen efter nærværende kontrakt at fremlænge oparbeidelsen samt rette sig hos kommunen at kræve erstatning for dets ved forsømmelsen forvoldte tap, likesom at øvrige veie langs veien, om de saa synes, agtes kan adgang til i saadant tilfælde at la vedkommende ulempe med regres til kjøperen efter nærværende forannævnte kontrakt m. v. - Endvidere paa eiendommen opførendes hus maa tjenes for kjøpesummen i sin helhet overlagt. - Kristiania den 7 april 1915 - pr. pr. Anton Jacobsen Rolph Jacobsen

Nr 204 - Skyldfordelingsforretning. - Aar 1915 den 7de april anholdt over gaarden gnr 9 bnr 57, Fallerud, av skyldmark 0,5. Allerede tagen lidkjendte gaardbruker P. Heidal i anledning av salget en parcell av gaarden til ovennævnte P. P. Dahl. - Klandesmænd ved denne forretning var saalydende: for kjøperen P. Heidal saavelsom paa kjøpernes vegne C. Holter. - Parcellens grænser paavistes i marken av klandsmænd, gaardbruker Anton P. Bakkefeldt. Over den saaledes grænsevise afmerkede fra den solgte gjøres af gnr 9 bnr 47 (parcell no 1) følgende maate at gaa no 970 i nordlig retning til den sydlige hjørnesten af.

{}

ui.page_selector



{}

Oslo

Utskriftsdato: 17.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 17.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/121 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bråtenalléen 5 0487 OSLO
Fakturamottaker:	Kuvås Gine Annette Folden Bråtenalléen 5 0487 OSLO
Eiernavn:	Kuvås Gine Annette Folden

Kommunale avgifter	NOK 39 739,92
Eiendomsskatt	NOK 8 903,00
Totalt	NOK 48 642,92

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**12 123,15**	**0,00**	26030000023154031	11924847	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**12 123,15**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	8 903,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	28 530,20
Totale avgifter	**48 642,92**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
17.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 75 Bnr 121 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bråtenalléen 5, 0487 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 10 537 218
Som sekundærbolig:	kr 21 481 740

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bråtenalléen 5

Nabolaget Grefsen - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	14 min 1.1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	21 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Disen Linje 11N, 12N	4 min 0.3 km
Disen Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.3 km

BARNEHAGER

Grefsentunet barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km
Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Grefsenveien	4 min
Rema 1000 Skeidbanen	9 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

Storo Storsenter	14 min
Vitusapotek Storo	14 min
Storo Vinmonopol	14 min

SPORT

Grefsen Tennishall	9 min
Nordre Åsen kunstgressbane	10 min
Fitness24Seven Storo	12 min
SATS Storo	14 min

«Sentralt, stille, og nærhet til skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

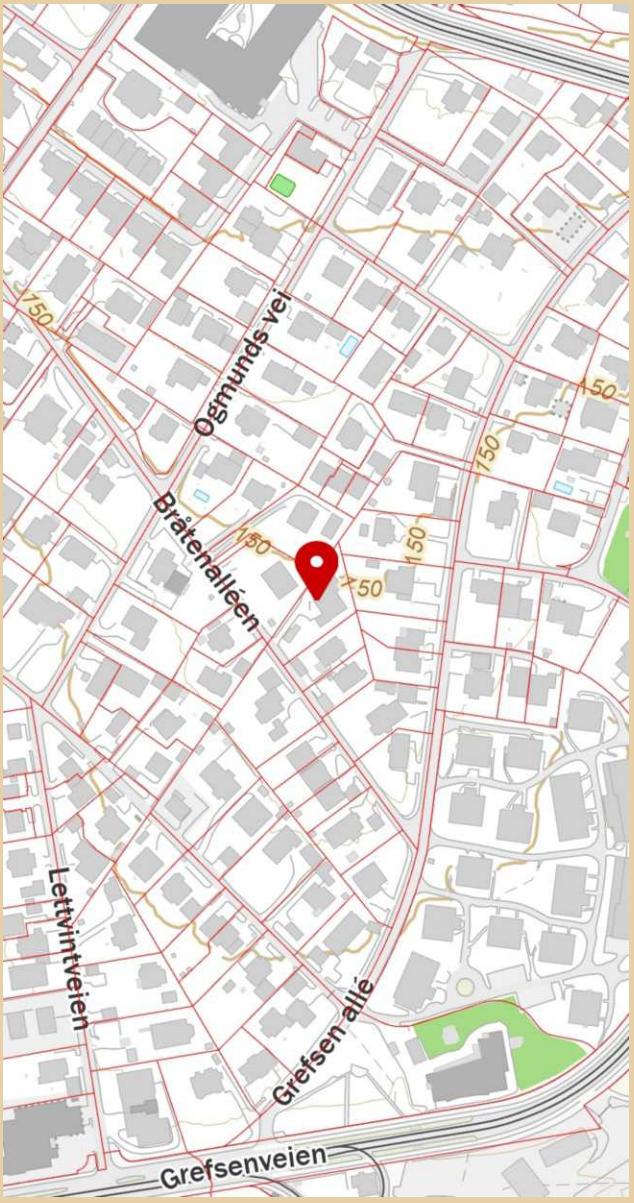
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 90/100

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:
Bråtenalléen 5, 0487 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 121, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

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

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
