



## REFSTAD: Utviklingstomt til salgs

**ADRESSE:** Åkerøveien 22B, 0586 Oslo  
Gnr. 84, bnr. 80

**Areal:** 988 m<sup>2</sup>

**PRISANTYDNING:** Kr. 15 400 000,-  
Omkostninger kr. 386 090,-  
Totalpris kr. 15 786 090,-

**MEGLERE:** Adv. Sundfør/M F. Østman/L-M. Linge  
Tlf. 924 10 200/901 06 128/993 64 349  
ts@sgb.no/mfo@sgb.no/lml@sgb.no

---

## ADRESSE

Åkerøveien 22B, 0586 Oslo

---

## MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 84, bnr. 80. Eiet tomt.

---

## VERDITAKST

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 05.03.2025. Rapportdato: 10.03.2025.  
Markedsverdi: kr. 15 400 000,-. Verditakst ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

---

## HJEMMELSHAVER

Kubik Eiendom AS.

---

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med variert bebyggelse, hovedsakelig bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Det er kort vei til daglige servicetilbud som dagligvarebutikker, skoler og barnehager.

Kollektivtilbudet i området anses som tilfredsstillende, med bussholdeplasser innen gangavstand og god fremkommelighet via tilstøtende veinett.

Terrenget rundt eiendommen er i hovedsak flatt eller svakt hellende, og solforholdene vurderes som gode. Nærliggende friområder og tilrettelegging for tur- og rekreasjonsaktiviteter bidrar til et funksjonelt bomiljø.

---

## ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei på naboeiendommene.

---

## TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

988 m<sup>2</sup> eiet tomt. Eiendommen er svakt skårende mot sør og grenser til boligeiendommer i alle himmelretninger. Solforholdene på tomten er gunstige.

---

## BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Bebyggelse på eiendommen består av en tomannsbolig med BYA på 96,4 m<sup>2</sup> og en garasje med BYA på 48,7 m<sup>2</sup>. Bebygd areal er til sammen 145,1 m<sup>2</sup> BYA.

Eksisterende tomannsbolig er oppført i 1933 og garasje er oppført i 1993. Tomannsboligen er en byggmesterfunkis fra 1933 og er i grei stand. Boligen vil imidlertid kreve mye oppgradering før den når dagens forventede standard.

Det vises egen vedlagt tilstandsrapport for tomannsboligen.

Fra tilstandsrapporten fremgår følgende:

---

## Tomannsbolig - Byggeår: 1941

### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Beslag er av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Profilert eik ytterdør. Utvendig betongtrapp ved inngang.

### INNVENDIG

1. etasje har fliser i bad, belegg i gang, entre og soverom, laminat i øvrige rom. 2. etasje har belegg. I kjeller er det betonggulv. Vegger har tapet, malte flater og paneler. Innvendige tak har takess, malteflater og paneler. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er pipeløp i boligen. Det er peis i stuen i 1. etasje. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

### VÅTROM

Bad 2. etasje:

Badet har dusj med vegger, servant i skap, speil, vegghengt toalett, veggskap, varmtvannsbereder. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 1. etasje:

Badet har dusj med vegger, servant i skap, speilskap, vegghengt toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

Kjøkkenet i 2. etasje har hvite glatte fronter, laminat benkeplate, rustfri servant, ventilator, nisje for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin, fliser over benkeskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasje har hvite glatte fronter, laminat benkeplate, rustfri servant, ventilator, nisje for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin, plater over benkeskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobberør og plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra vegg- og vindusventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 91 liter i 2. etasje. 187 liter i kjeller. Automatsikringer i sikringskap. Røykvarsler og slukkeutstyr.

---

## LOVLIGHET BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Tomannsbolig:

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

Tegninger: 27.12.1933. Ferdigattest: 13.1.1941

Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk.

---

Takstmann er ikke kjent med om det foreligger krav om bruksendring for omgjøring av disse.

Kjeller: tidligere bad og WC rom er i dag boder, tidligere bryggerhus brukes som felles vaskerom.

1. og 2. etasje: Planløsningene er forandret, kjøkken er fjernet, bad er etablert, soverom er flyttet, stuen er åpnet mot tidligere soverom, kott er fjernet. Det foreligger ikke plantegninger på loftet.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Høyden i stue i 2. etasje er ca. 2,43 m. Høyden i stuen i 1. etasje er ca. 2,36 m. Høyden i gangen i kjeller er ca. 2,14 m. Loftet har skråtak. Takhøyden er stedvis lavere enn 2,2 m. som er anbefalt som laveste takhøyde utenfor møbleringssone samt i bod, bad og toalett. Takhøyden er lavere enn 2,4 m. som er anbefalt som laveste takhøyde i de deler av rommet som forutsettes møblert.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger: 5.4.1993. Ferdigattest: 8.6.1999

Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Fasade forandring.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

---

## REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

202102096

Saken gjelder:

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype

Detaljregulering

Vedtaksdato

-

Vedtatt/behandlet av

Forslag

Lovverk

PBL 2008

S-5142

Saken gjelder

---

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Sakstype  
Detaljregulering

Vedtaksdato  
2022-03-04

Vedtatt/behandlet av  
Bystyret, egengodkjenning

Lovverk  
PBL 2008

S-4220

Saken gjelder

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.

Sakstype  
Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato  
2006-03-15

Vedtatt/behandlet av  
Bystyret, egengodkjenning

Lovverk  
PBL 1985

S-162GA

Saken gjelder

Regulering av kvartalet mellom Eltonveien, Åkerøveien, vei 428 og Sinsenveien i Aker.

Sakstype  
Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato  
1938-05-09

Vedtatt/behandlet av  
Arbeidsdepartementet

Lovverk  
BL 1924

---

## KOMMUNEPLAN

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo

---

mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Arealformål

Bebyggelse og anlegg, nåværende.

---

### **RISIKO FOR RADON**

Eiendommen ligger ikke i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med «høy» eller «særlig høy» aktsomhetsgrad.

---

### **RISIKO FOR FLOM**

Eiendommen ligger ikke i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom.

---

### **TOPOGRAFI**

Eiendommen ligger med angitt helning på mellom 0-15 grader ifølge hellningskart fra NVE. Fra Oslo kommunes kart refereres:

«Nasjonalt bratthetskart fra NVE til vurdering av skredfare i bratt terreng. Steinsprang og steinskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 45 grader. Snøskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 25 grader. Jordskred/løsmasseskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 20 grader. Flomskred skal vurderes i forsenkninger og bekkeløp brattere enn 15 grader. Sørpeskred skal vurderes der det er forsenkninger eller bekkeløp som kan samle opp vann i snødekket"

---

### **GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENTERING**

Eiendommen ligger under maringrense ifølge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommune sitt kart refereres:

"Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktakart.

Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post [dig.kart@pbe.oslo.kommune.no](mailto:dig.kart@pbe.oslo.kommune.no) eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes om din tomt."

---

### **MILJØ, FORURENSNING OG RADON**

Ifølge NGU så ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Vi anbefaler alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse ved Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

---

## **ANDRE FORHOLD, ARKEOLOGISKE FOREKOMSTER**

Det er middels høyt funnpotensiale for å finne fortidsminner på eiendommen ifølge kart fra Pbe i Oslo kommune.

Eiendommen ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme ifølge kart fra Pbe i Oslo kommune.

---

## **STØY**

Se vedlagt risikoreport.

---

## **UTBYGGINGSPOTENSIALE**

Den 03.08.2023 og 11.08.2023 så ble det gitt rammetillatelse for riving av eksisterende tomannsbolig og oppføring av 3 boenheter fordelt på en enebolig og en tomannsbolig. Boligenes samlede S-BRA er 481 m<sup>2</sup> med tillegg av garasjer på 96 m<sup>2</sup> ifølge fremlagte tegninger. Tiltakets bebygde areal (BYA) 235,8 m<sup>2</sup> samlet for eneboligen og tomannsboligen. Grad av utnyttning 23,99 %.

Det presiseres at når nåværende rammetillatelse utløper, vil eventuelle nye byggesøknader måtte vurderes etter den til enhver tid gjeldende reguleringen. Dersom ny plan er vedtatt innen den tid, kan strengere bestemmelser komme til anvendelse. Potensielle kjøpere og andre interessenter bør følgelig være oppmerksomme på at de rettighetene som følger av rammetillatelsen kan falle bort ved dens utløp, og at den fremtidige utnyttelsen av eiendommen da blir bestemt av endelige bestemmelser i den reviderte Småhusplanen.

---

## **PÅREGNELIG UTNYTTELSE**

Eiendommen er omfattet av revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Fra småhusplan vedtatt av Oslo Bystyre, men som ikke er rettskraftig refereres:

Fra småhusplan vedtatt av Oslo Bystyre, men som ikke er rettskraftig refereres:

"3.1 – Type boligbebyggelse Av boligbebyggelse tillates ene-, tomanns- og tremannsboliger. Sekundærleiligheter kan kun etableres i eneboliger, og det tillates maksimalt én sekundærleilighet per enebolig.

3.2 - Tomtestørrelse For eneboliger skal tomtestørrelsen være minimum 600 m<sup>2</sup> per hovedboenhet. Sekundærleilighet kan etableres i tillegg. For to- og tremannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 450 m<sup>2</sup> per boenhet.

3.3 – Tillatt utnyttelse Forutsatt at øvrige bestemmelser er oppfylt, kan det tillates maksimalt 16 % bebygd areal (BYA) per tomt. Det tillates etablert nettstasjoner på inntil 10 m<sup>2</sup>. Nettstasjonene kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen.

3.4 – Parkering Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides i henhold til parkeringsnormer for Oslo kommune vedtatt 14.12.2022. Parkeringsnormenes kvalitetskrav til sykkelparkering skal gjelde uavhengig av minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser på eiendommen. For sekundærleiligheter stilles det krav om én sykkelparkeringsplass per boenhet.

3.5 – Bebyggelse og anlegg under bakken Bebyggelse og anlegg under bakken, med unntak av kjellertrapper og svømmebasseng, kan kun etableres under arealer som er medregnet i BYA. Det tillates kun én etasje der overkant gulv ligger helt under ferdig planert terreng. Denne etasjen kan ha innvendig romhøyde på maksimalt 3,0 meter, som vist på figur 4. ....

5.4 - Terrenginngrep Minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep, herunder byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan utføres terrenginngrep gjelder følgende: ...."

---

## **FORMUESVERDI**

Medhjelper har ikke lyktes i å innhente formuesopplysninger knyttet til eiendommen.

«Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

---

## **EIENDOMSSKATT**

Ifølge Eiendomsskattekontoret er utskrevet eiendomsskatt på denne eiendommen vært kr 0 alle år. I 2025 må en eiendom ha estimert verdi på over 6,8 millioner kroner for å få eiendomsskatt.

---

## **HEFTELSE**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser eller rettigheter som vil følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1927/901091-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
02.09.1927 Bestemmelse om benyttelse

---

## Bestemmelse om veg

1928/901154-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

14.12.1928 Bestemmelse om gjerde

1930/901272-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

23.05.1930

1930/901273-1/105 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

04.09.1930

1932/901857-1/105 BESTEMMELSE OM VEG

12.08.1932 Bestemmelse om gjerde

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/  
jernbanegrund

1964/1918-1/105 ERKLÆRING/AVTALE

11.02.1964 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

---

## PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskifte, herunder tinglysningsgebyr kr 585, dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi, samt registrering av pantedokumenter à kr 585,-.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 15 400 000,-.

Prisantydning	Kr.	15 400 000	,-
Dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi	Kr.	385 000	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
<b>Kjøpesum med omkostninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>15 786 090</b>	<b>,-</b>

---

## ODEL

Nei.

---

## TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangssalgloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler.

Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangssalglovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

---

## **OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

---

## **MEGLERS GODTGJØRELSE**

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

---

## **MANGELSBEFØYELSER**

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

---

## **FINANSIERING**

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

---

## **BUDGIVNING OG BUDFRIST**

Dersom du etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

---

## **LOV OM HVITVASKING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av

fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

---

## **VEDLAGTE DOKUMENTER**

Takst  
Plantegning  
Grunnboksutskrift

---

**SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.**

**VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.**

## **ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER**

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

### **Feil og mangler**

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

### **Bud**

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

### **Anbefaling av bud**

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

### **Oppgjør og overtagelse**

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

### **Anke**

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

### **Skjøte**

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

## BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-12013

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, epost: ts@sgb.no/ Malin Fritzøe Østman, tlf: 901 06 128, epost: mfo@sgb.no

### Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Åkerøveien 22B, 0586 OSLO.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....  
.....

Andre opplysninger:

.....  
.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn: .....

Navn: .....

Fnr.: .....

Fnr.: .....

Adresse: .....

Adresse: .....

Postnr/sted: .....

Postnr/sted: .....

Mobil: .....

Mobil: .....

E-post: .....

E-post: .....

Signatur:.....

Signatur: .....



Photo by DIAKRIT



Photo by DIAKRIT





# Verditakst Tomt

Åkerøveien 22 B, 0586 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 84, bnr. 80

**Markedsverdi**

**15 400 000**

Tomteareal 988,00 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 15064-1141

Referansenummer: MW1104

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref:



# BNA

Gyldig rapport  
10.03.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

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



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

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

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
tom@bnanalyse.no  
920 34 476



# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr15 400 000**

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi uten fradrag

**15 400 000**

Konklusjon markedsverdi

=

**15 400 000**

## Markedsvurdering

Vurderingene er basert på fremlagt kalkyle, referansetall samt egne erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt.

# Beregninger

## Beregninger

### Beskrivelse

### Beløp

#### Verdivurdering av tomten

Jeg har foretatt en beregning etter tomteprisbelastningsmetoden basert på tiltak som har mottatt rammetillatelse 03.08.2023. Tiltaket består av 3 boenheter fordelt på en enebolig og en tomannsbolig. Boligene har dobbelgarasje i 1. etasje. Boligenes samlede S-BRA er 481 kvm med tillegg av garasjer på 96 kvm i følge fremlagte tegninger.

Tomteprisbelastningsmetoden:

+ 43 290 000 Salgspris bolig  
+ 2 400 000 Salgspris garasjer  
- 571 125 Salgskostnad  
= 45 118 875 Nto Salgspris

+ 19 480 500 byggekostnad bolig  
+ 2 688 000 byggekostnad garasje  
+ 300 000 rivekostnad  
+ 1 582 440 finanskostnader og gebyrer  
= 24 050 940 Sum byggekostnader

= 21 067 935 Brto tomteprisbelastning  
- 5 688 342 Risiko gevint utbygger 27%  
= 15 379 593 Nto tomteprisbelastning

**MVA 25%**

**0**

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	
05.3.2025	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS v/Malin Fritzøe Østman	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	84	80		0	988 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åkerøveien 22 B

### Hjemmelshaver

Kubik Eiendom AS

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med variert bebyggelse, hovedsakelig bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Det er kort vei til daglige servicetilbud som dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Kollektivtilbudet i området anses som tilfredsstillende, med bussholdeplasser innen gangavstand og god fremkommelighet via tilstøtende veinett. Terrenget rundt eiendommen er i hovedsak flatt eller svakt hellende, og solforholdene vurderes som gode. Nærliggende friområder og tilrettelegging for tur- og rekreasjonsaktiviteter bidrar til et funksjonelt bomiljø.

### Beskrivelse av tomten

Eiendommen er svakt skrånende mot sør  
Eiendommen grenser grenser til boligeiendommer i alle himmelretninger.  
Solforholdene på tomten er gunstige.

### Adkomstvei

Fra offentlig vei via privat vei på naboeiendommene.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning

## Reguleringsmessige forhold

202102096

Saken gjelder

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype

Detaljregulering

Vedtaksdato

-

Vedtatt/behandlet av

Forslag

Lovverk

PBL 2008

S-5142

Saken gjelder

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Sakstype

Detaljregulering

Vedtaksdato

2022-03-04

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 2008

S-4220

Saken gjelder

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.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

2006-03-15

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 1985

S-162GA

Saken gjelder

Regulering av kvartalet mellom Eltonveien, Åkerøveien, vei 428 og Sinsenveien i Aker.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

1938-05-09

Vedtatt/behandlet av

Arbeidsdepartementet

Lovverk

BL 1924

## Kommuneplan

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Arealformål

Bebyggelse og anlegg, nåværende

### Bygninger på eiendommen

Bebyggelse på eiendommen består av en tomannsbolig med BYA på 96,4 m<sup>2</sup> og en garasje med BYA på 48,7 m<sup>2</sup>. Bebygd areal til sammen er 145,1m<sup>2</sup> BYA.

Eksisterende tomannsbolig er oppført i 1933, garasje er oppført i 1993

Tomannsboligen er en byggmesterfunkis fra 1933 og den er i grei stand, men vil kreve mye oppgradering før den når dagens forventede standard.

### Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

### Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

### Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

### Topografi

Eiendommen ligger med helning fra 0 - 15 grader.

Helningskart fra NVE

Nasjonalt bratthetskart fra NVE til vurdering av skredfare i bratt terreng.

Steinsprang og steinskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 45 grader

Snøskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 25 grader

Jordskred/løsmasseskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 20 grader

Flomskred skal vurderes i forsenkninger og bekkeløp brattere enn 15 grader

Sørpeskred skal vurderes der det er forsenkninger eller bekkeløp som kan samle opp vann i snødekket

### Grunnforhold og fundamentering

Eiendommen ligger under maringrense i følge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommune sitt kart refereres:

"Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktaark.

Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post [dig.kart@pbe.oslo.kommune.no](mailto:dig.kart@pbe.oslo.kommune.no) eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes om din tomt."

### Miljø, forurensning og radon

I følge NGU så ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Vi anbefaler alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse ved Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

### Andre forhold, arkeologiske forekomster

Det er middels høyt funnpotensiale for å finne fortidsminner på eiendommen i følge kart fra Pbe i Oslo kommune.

Eiendommen ligger i konsesjonsområde for fjernvarme i følge kart fra Pbe i Oslo kommune.

### Støy

Se vedlagt risikorapport

## Utbyggingspotensiale

Den 03.08.2023 og 11.08.2023 så ble det gitt rammetillatelse for riving av eksisterende tomannsbolig og oppføring av 3 boenheter fordelt på en enebolig og en tomannsbolig. Boligenes samlede S-BRA er 481 kvm med tillegg av garasjer på 96 kvm i følge fremlagte tegninger. Tiltakets bebygde areal (BYA) 235,8 m<sup>2</sup> samlet for eneboligen og tomannsboligen  
Grad av utnyttning 23,99 %

Det presiseres at når nåværende rammetillatelse utløper, vil eventuelle nye byggesøknader måtte vurderes etter den til enhver tid gjeldende reguleringen. Dersom ny plan er vedtatt innen den tid, kan strengere bestemmelser komme til anvendelse. Potensielle kjøpere og andre interessenter bør følgelig være oppmerksomme på at de rettighetene som følger av rammetillatelsen kan falle bort ved dens utløp, og at den fremtidige utnyttelsen av eiendommen da blir bestemt av endelige bestemmelser i den reviderte Småhusplanen.

## Påregnelig utnyttelse

Eiendommen er omfattet av revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Fra småhusplan vedtatt av Oslo Bystyre, men som ikke er rettskraftig refereres:

Fra småhusplan vedtatt av Oslo Bystyre, men som ikke er rettskraftig refereres:

"3.1 – Type boligbebyggelse Av boligbebyggelse tillates ene-, tomanns- og tremannsboliger. Sekundærleiligheter kan kun etableres i eneboliger, og det tillates maksimalt én sekundærleilighet per enebolig.

3.2 - Tomtestørrelse For eneboliger skal tomtestørrelsen være minimum 600 m<sup>2</sup> per hovedboenhet. Sekundærleilighet kan etableres i tillegg. For to- og tremannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 450 m<sup>2</sup> per boenhet.

3.3 – Tillatt utnyttelse Forutsatt at øvrige bestemmelser er oppfylt, kan det tillates maksimalt 16 % bebygd areal (BYA) per tomt. Det tillates etablert nettstasjoner på inntil 10 m<sup>2</sup>. Nettstasjonene kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen.

3.4 – Parkering Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides i henhold til parkeringsnormer for Oslo kommune vedtatt 14.12.2022. Parkeringsnormenes kvalitetskrav til sykkelparkering skal gjelde uavhengig av minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser på eiendommen. For sekundærleiligheter stilles det krav om én sykkelparkeringsplass per boenhet.

3.5 – Bebyggelse og anlegg under bakken Bebyggelse og anlegg under bakken, med unntak av kjellertrapper og svømmebasseng, kan kun etableres under arealer som er medregnet i BYA. Det tillates kun én etasje der overkant gulv ligger helt under ferdig planert terreng. Denne etasjen kan ha innvendig romhøyde på maksimalt 3,0 meter, som vist på figur 4. ....

5.4 - Terrenginngrep Minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep, herunder byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan utføres terrenginngrep gjelder følgende: ...."

## Metode for verdivurdering

Vurderingene er basert på fremlagt kalkyle, referansetall samt egne erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt. I beregningene er byggekostnader for bolig oppgitt med mva.

**TOMTEPRISBELASTNINGSMETODEN** En vurdering av tomtens verdi som differansen mellom markedsprisen som forventes oppnådd for eiendommen med ferdig oppført bygg fratrukket byggekostnader og prosjektgevinst. Forventet markedspris vurderes ut fra erfaringstall og tilgjengelig statistikk på sammenliknbare eiendommer i området. I beregningene benyttes byggekostnader normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, tomteforhold, utforming med mer. Gevinst/risiko settes skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet.

**SAMMENLIGNBARE PRISER** Vurdering av markedspris sammenlignet med omsetninger av lignende eiendommer i området. Markedsverdien på eiendommer vurderes opp mot andre tilsvarende eiendommer justert for en flere faktorer som påvirker tomtens markedsverdi. Først og fremst på virkes eiendommens verdi av beliggenhet, adkomstforhold, tomtens beskaffenhet, bygningers plassering på tomt, utnyttelsesgrad og byggehøyde. Andre verdiøkende eller verdireducerende forhold kan være muligheter for fradeling av tomt, positive eller negative naboforhold, reguleringsmessige forhold, planlagte utbygginger i nabolaget, infrastruktur, demografi, rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler m.m.

### Salgspriser bolig

Gjennomsnittspriser for boliger som er omsatt i området de siste 12 månedene er:

Rekkehus

Lagt ut for salg7

Gjennomsnittspris10 923 654

m<sup>2</sup> pris BRA-1/P-rom60 377

Tomnnsbolig

Lagt ut for salg5

Gjennomsnittspris11 740 000

m<sup>2</sup> pris BRA-1/P-rom72818

Enebolig

Lagt ut for salg4

Gjennomsnittspris13 685 000

m<sup>2</sup> pris BRA-1/P-rom71 086

Dette er basert på databasen til Eiendomsverdi, som er en database som følger og registrerer aktiviteten i det norske boligmarkedet daglig. Databaser omfatter alle landets eiendommer, og har til enhver tid et sanntidsbilde av prisene i alle landets boligmarkeder. Det er høyere priser for mindre boliger og lavere priser for store boliger.

Prisene som er oppnådd i markedet indikerer en gjennomsnitt salgspris for prosjektet på kr. 90 000 pr kvm BRA-S.

### Byggepriser bolig

Sum byggekostnader består av postene:

- finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer,
- infrastruktur internt på eiendommen
- byggekostnader nøkkelferdig bygg.

Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. Det legges til grunn at det oppføres bebyggelse med normal til høy standard.

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for rekkehus uten kjeller med BTA på 800 kvm å koste kr. 29 201 639. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 36 502

Basert på Norsk prisbok og egne vurderinger er byggekostnad satt til kr 40 500 pr kvm BRA-S for bolig

### Risiko gevinstfordeling

Enhver utbygger/investor vil gjennomføre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta eventuelle økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-65 % av brutto tomtebelastning.

Det er forventning om at prisstigning for materialer vil flate ut. Det er en forventning om at rentetoppen er nådd og et rentekutt vil kunne skje i 2025. Vi har vurdert markedsrisiko for moderat/høy, men med en usikkerhet for hvordan markedet har tålt det nye rentenivået .

Det ble den 03.08.2023 gitt rammetillatelse for oppføring av tre boliger på eiendommen. Rammetillatelsen er gyldig i tre år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Etter utløpet av denne perioden vil eiendommen igjen være underlagt de til enhver tid gjeldende bestemmelser i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). For tiden er Småhusplanen under revisjon, og det er innført midlertidig bygge- og deleforbud for eiendommer som ikke har gyldige tillatelser. Dette midlertidige forbudet gjelder i påvente av at ny reguleringsplan trer i kraft.

Med utgangspunkt i overnevnte analyse har vi derfor skjønsmessig lagt til grunn en risiko 27 % i vårt verdigrunnlag

## Verdivurdering av tomten

Jeg har foretatt en beregning etter tomteprisbelastningsmetoden basert på tiltak som har mottatt rammetillatelse 03.08.2023. Tiltaket består av 3 boenheter fordelt på en enebolig og en tomannsbolig. Boligene har dobbelgarasje i 1. etasje. Boligenes samlede S-BRA er 481 kvm med tillegg av garasjer på 96 kvm i følge fremlagte tegninger.

Tomteprisbelastningsmetoden:

+ 43 290 000 Salgspris bolig  
+ 2 400 000 Salgspris garasjer  
- 571 125 Salgskostnad  
= 45 118 875 Nto Salgspris

+ 19 480 500 byggekostnad bolig  
+ 2 688 000 byggekostnad garasje  
+ 300 000 rivekostnad  
+ 1 582 440 finanskostnader og gebyrer  
= 24 050 940 Sum byggekostnader

= 21 067 935 Brto tomteprisbelastning  
- 5 688 342 Risiko gevint utbygger 27%  
= 15 379 593 Nto tomteprisbelastning

### Sammenlignbare priser - Tomter

Det er ikke solgt noen direkte sammenlignbare tomter i området i den senere tid.

## Sammenlignbare priser eiendommer med bebyggelse

Åkerøveien 1C, 0586 OSLO  
175-14 000 0000  
-80 000PRIVATmegleren Primera1924Selveier4

Liljeveien 17, 0586 OSLO  
27313.04.202413 800 0000  
-50 549DNB Eiendom AS1936Selveier6

Sophus Aars' vei 7, 0588 OSLO  
22320.09.202315 450 0000  
-69 283Krogsveen Grefsen1936Selveier4

Åkerøveien 8B, 0586 OSLO  
18701.10.202213 100 0000  
-70 053Nordvik Torshov og Gamle Oslo1959Selveier6

Traverveien 3B, 0588 OSLO  
14714.01.202511 900 0000  
280 952EiendomsMegler 1 Tonsen1948Selveier6

Disengrenda 18A, 0587 OSLO  
18231.08.202312 410 0000  
-68 187PrivatMegleren Renommè1954Selveier5

Sinsenveien 85B, 0586 OSLO  
18911.09.202311 350 0000  
-60 053PRIVATmegleren Aveny1941Selveier4

Vidsynveien 6, 0585 OSLO  
21213.06.202312 950 0000  
-61 085PrivatMegleren Renommè1930Selveier5

Christian Schous vei 6A, 0588 OSLO  
22909.02.202213 750 0000  
-60 044Aktiv Carl Berner1934Selveier5

Olav Heggnes vei 13B, 0585 OSLO  
23830.06.202213 850 0000  
158 193Eie Eiendomsmegling Bærum1937Selveier9

Lofthusveien 21, 0588 OSLO  
21730.08.202412 550 0000  
-57 834PRIVATmegleren Ullevål1965Selveier4

Eltonveien 4, 0586 OSLO  
27225.08.202214 800 0000  
-54 412DNB Eiendom AS1935Selveier6

Sinsenveien 61C, 0586 OSLO  
19018.04.202312 000 0000  
-63 158Nordvik Løren1973Selveier6

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
16 500 000	2021

# Avgrensninger for Verditakst Tomt

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsløse eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

### Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

### Egne forutsetninger

Oppdraget er et tvangssalg.

Tomten er kun besiktiget på befaring i området rundt boligen. Ytterligere aspekter ved tomten er vurdert i kart.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg.

Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Heftelsesmerknader er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

### Personvern

iVerdi AS, 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](#)





### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

### Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Åkerøveien 22 B, 0586 OSLO  
 OSLO kommune  
 gnr. 84, bnr. 80

**Markedsverdi**

**13 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m<sup>2</sup> BRA-i: 253 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 12597-1530

Referansenummer: FM1094

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref:



# BNA



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



### Rapportansvarlig

Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy@bnanalyse.no

958 49 592



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Fra egenerklæringsskjemaet:

- Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1941

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Beslag er av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Profilert eik ytterdør.

Utvendig betongtrapp ved inngang.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje har fliser i bad, belegg i gang, entre og soverom, laminat i øvrige rom. 2. etasje har belegg. I kjeller er det betonggulv. Vegger har tapet, malte flater og paneler. Innvendige tak har takess, malte flater og paneler.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er pipeløp i boligen. Det er peis i stuen i 1. etasje.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje

Badet har dusj med vegger, servant i skap, speil, vegghengt toalett, veggskap, varmtvannsbereider.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 1. etasje

Badet har dusj med vegger, servant i skap, speilskap, vegghengt toalett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Vaskerommet har opplegg vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2. etasje har hvite glatte fronter, laminat benkeplate, rustfri servant, ventilator, nisje for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin, fliser over benkeskap

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasje har hvite glatte fronter, laminat benkeplate, rustfri servant, ventilator, nisje for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin, plater over benkeskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra vegg- og vindusventiler. Varmtvannstanken er på ca. 91 liter i 2. etasje. 187 liter i kjeller. Automatsikringer i sikringskap. Røykvarsler og slukkeutstyr.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	297 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	253 m <sup>2</sup>
Totalpris	13 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 13 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

Tegninger: 27.12.1933

Ferdigattest: 13.1.1941

Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Jeg er ikke kjent med om det foreligger krav om bruksendring for omgjøring av disse.

Kjeller: tidligere bad og WC rom er i dag boder, tidligere bryggerhus brukes som felles vaskerom. 1. og 2. etasje: Planløsningene er forandret, kjøkken er fjernet, bad er etablert, soverom er flyttet, stuen er åpnet mot tidligere soverom, kott er fjernet. Det foreligger ikke plantegninger på loftet.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Høyden i stue i 2. etasje er ca. 2,43 m. Høyden i stuen i 1. etasje er ca. 2,36 m. Høyden i gangen i kjeller er ca. 2,14 m. Loftet har skråtak.

Takhøyden er stedvis lavere enn 2,2 m. som er anbefalt som laveste takhøyde utenfor møbleringssone samt i bod, bad og toalett. Takhøyden er lavere enn 2,4 m. som er anbefalt som laveste takhøyde i de deler av rommet som forutsettes møblert.

### Garasje

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

Tegninger: 5.4.1993

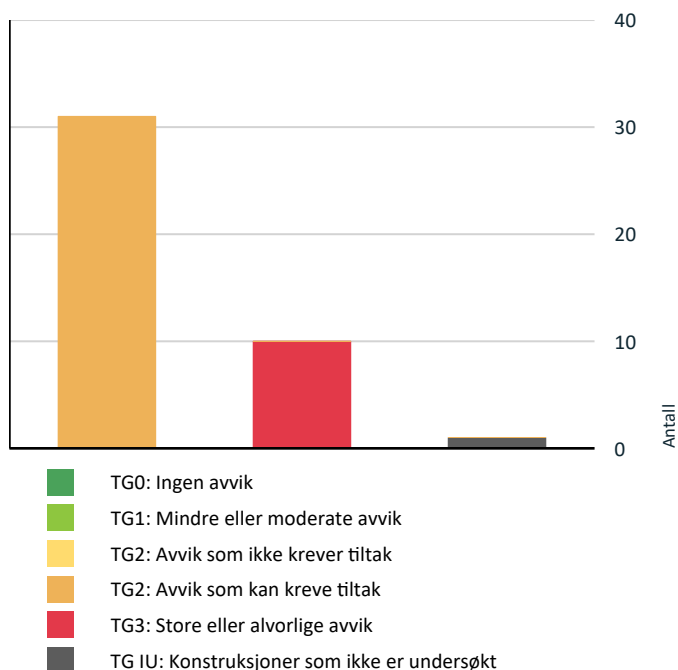
Ferdigattest: 8.6.1999

Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Fasade forandring.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

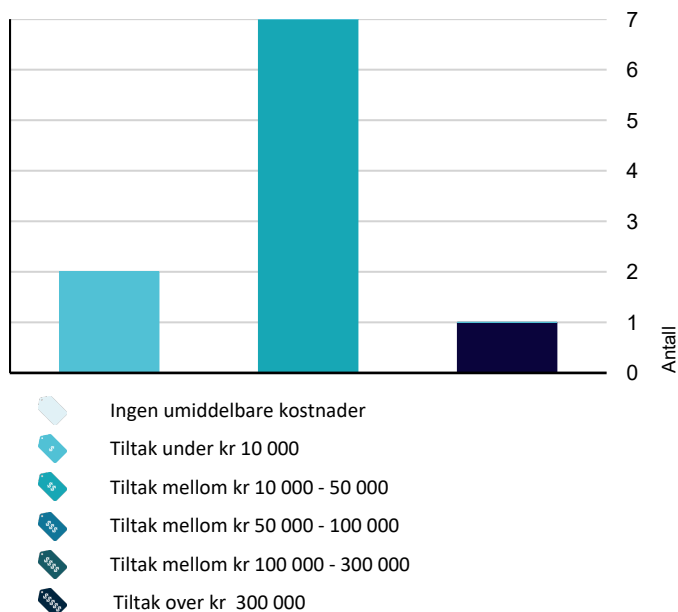
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er registrert en del svertesopp på kledningen. Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.

Det er observert malingavflassing/bobler i overflatebehandlingen/malingen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har råteskader.

Barnesikring en fungerer ikke på vinduer. Gummipakninger er malt over.

Innvendig hakk og merker på vinduer og karmen.

Malingavflassing utvendig og innvendig.

Løst håndtak.

Svertesopp.

Råteskader i vinduer, brett og lister.

Utvendig listverk tetter ikke mot vindu.

Vindu er hard å åpne og lukke.

Vindu tar på karm ved åpning/lukking.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).

Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet.

Rørene har irr.

Rør i rør-systemets rørkurser mangler merking/er mangelfullt merket.

Vannet er skrudd av, ikke nærmere vurdert.

Det anbefales lekkasjestopper i alle rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det lekker fra varmtvannsbereder i 2. etasje.

Vannsamling på gulv.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Automatsikringer i sikringsskap.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarsler og slukkeutstyr.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konstatert omfattende fuktskader



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.



**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik:

Kort utkast på nedløp.

Løst beslag/nedløp.

Det er påvist avvik i beslagsløsningene rundt oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer i takflatene.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder på gulv, sperrer og undertak på loftet.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Merker og hakk på dør og karmen.

Det mangler dører med Brann og lyd tetting inn til hver etasje.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Svellet laminatgulv.

Gulv mangler avslutning mot dører.

Hakk og merker på vegger og tak.

Riper og hakk på gulv.

Sprekker på vegger.

Noe knirk i gulv.

Avrevet strie/tapet på veegger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Merker og hakk på dører og karmen.  
Innvendig dør tar på terskel /karm ved lukking.  
Dørblad mangler.  
Skyvedører kjører tregt i spor.  
Slitte terskeler.  
Løse håndtak.  
Dør til våtrom mangler luftespalte. Tilluftsspalten ved dør er mindre enn bransjestandard og anbefalingen til Fagrådet for våtrom. Luftmengder er ikke målt.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Luftingen er avsluttet på loftet, ikke over tak.

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Lokk mangler på ventiler.  
Rom mangler spalte/ventiler.  
Det er kun naturlig ventilasjon fra våtrom.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert fukt med fuktindikator på innvendig betongvegger og yttervegger.  
Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er påvist andre avvik:  
Løs grunnmursplast.  
Grunnmursplasten dekkes ikke av topplister.  
Det er utslag ved bruk av fuktindikator på kjellervegger.

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det er avvik:

Det er lav høyde på del av trapp til loftet.  
Slitasje og merker på trapp.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Saltutslag på vegger  
Det er utslag ved bruk av fuktindikator på kjellervegger.  
Mur- og pussavflassing.  
Utvendig og innvendig puss- og malingavflassing.

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Varmekilden er ikke funksjonstestet, strøm er skrudd av.

Motfall på deler av gulv mot sluk. Tett løsning til sluk i dusjen.

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene. Innredningen er svellet.

Lekkasjesikring:

I følge Norsk Standard NS3600, som denne standarden er basert på skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk av innebygde komponenter i våtrom. I følge gjeldende skal det være installert lekkasjesikring for innenbygde komponenter. Det er ikke installert lekkasjesikring for innebygget sistene for veggmontert klosett. Kravet var ikke gjeldende ihht. byggeforskrifter av 1997 som ligger til grunn for dette våtrommets utforming.

Alder:

Sanitærutstyr har sannsynlig levetid på ca. 25. Avhengig av kvalitet kan levetiden være kortere eller lengre.

Sannsynlig levetid for armatur, stoppekraner etc. er noe lavere enn for annet utstyr.

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Strøm er slått av, ikke funksjonstestet.

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke gjennomført. Tvangssalg

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sprekker mellom vegger og tak. Missfarging på flisfuger. Missfarging på elastisk fuge.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmekilden er ikke funksjonstestet, strøm er skrudd av.

Missfarging på elastisk fuge.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende beskrivelse på utførelse i kombinasjon med manglende dokumentasjon av membran gir TG2.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredning er svellet.

Alder:

Sanitærutstyr har sannsynlig levetid på ca. 25.

Avhengig av kvalitet kan levetiden være kortere eller lengre.

Sannsynlig levetid for armatur, stoppekraner etc. er noe lavere enn for annet utstyr.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Strøm er slått av, ikke funksjonstestet.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke gjennomført. Tvangssalg

## ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Missfarging og løs elastisk fuge.

Løse gulvlister.

Det er merket brannslange på benkeskap, denne installasjonen er fjernet.

Slitasje og merker på fronter, skap og benkeplater.

## ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Strømmen er slått av. Ikke vurdert funksjon.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Slitasje og merker på fronter, skap og benkeplater. Svillet og løse sokler.

Det anbefales lekkasjestopper i alle rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk

## ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Strømmen er slått av. Ikke vurdert funksjon.

## ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke gjennomført. Tvangssalg

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1941

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Merknad: Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/informasjon samt observasjoner legges det til grunn at taktekkingen er fra byggeår.

Merknad: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

### TG 2 Nedløp og beslag

Beslag er av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Kort utkast på nedløp.

Løst beslag/nedløp.

Det er påvist avvik i beslagsløsningene rundt oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer i takflatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

For å bedre personsikkerheten anbefales dette monteret.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

# Tilstandsrapport

Det er registrert en del svertesopp på kledningen.  
Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.  
Det er observert malingavflassing/bobler i overflatebehandlingen/malingen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes vedlikehold. Svertesopp er i hovedsak av estetisk karakter.

Nærmere undersøkelse anbefales for å avdekke omfanget, da råten er rundt flere vinduer og omfanget kan være større enn selve kledningen. Skade inne i veggkonstruksjonen kan ikke utelates.

Da dette er et tvangssalg er det avgrensninger slik at feil som her er kommentert ikke nødvendigvis blir korrekt.

Kostnad satt på utvidet kontroll.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Undertak av rupanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder på gulv, sperrer og undertak på loftet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Taktekking bør kontrolleres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## Vinduer

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Vinduene er stemplet 1985.

**Årstall:** 1985

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Barnesikring en fungerer ikke på vinduer.

Gummipakninger er malt over.

Innvendig hakk og merker på vinduer og karmer.

Malingavflassing utvendig og innvendig.

Løst håndtak.

Svertesopp.

Råteskader i vinduer, brett og lister.

Utvendig listverk tetter ikke mot vindu.

Vindu er hard å åpne og lukke.

Vindu tar på karm ved åpning/lukking.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

# Tilstandsrapport

Vinduer bør justeres, utbedres og noen vinduer må byttes ut.

Nærmere undersøkelse anbefales, da råte/skader på vinduene må sees i sammenheng med råte og skade på utvendig panel/vegg, for å avdekke omfanget av skadene.

Da dette er et tvangssalg er det avgrensninger slik at feil som her er kommentert ikke nødvendigvis blir korrekt.

Kostnad satt på utvidet kontroll.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Dører

Profilert eik ytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker og hakk på dør og karmen.

Det mangler dører med Brann og lyd tetting inn til hver etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

Dører bør etableres.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp ved inngang.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

1. etasje har fliser i bad, belegg i gang, entre og soverom, laminat i øvrige rom. 2. etasje har belegg. I kjeller er det betonggulv. Vegger har tapet, malte flater og paneler. Innvendige tak har takess, malte flater og paneler.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Svellet laminatgulv.

Gulv mangler avslutning mot dører.

Hakk og merker på vegger og tak.

Riper og hakk på gulv.

Sprekker på vegger.

Noe knirk i gulv.

Avrevet strie/tapet på veegger.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppussing må påregnes, omfanget avhenger av den enkeltes preferanser.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stuedel og soverom er kontrollert.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Målt 15 mm. i soverom og stue.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## 📍 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipeløp i boligen. Det er peis i stuen i 1. etasje.

Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon eller feiing.

Full tilstandsvurdering på pipen er ikke utført da eventuell godkjenning kun foretas av det stedlige brann- og feievesen. Kontroll av pipe og ildsteder bør foretas av ny eier ved eierskifte. Ildsted er ikke funksjonstestet.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Pussede/malte mur-/betongvegger.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert fukt med fuktindikator på innvendig betongvegger og yttervegger.

Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Nærmere undersøkelse anbefales.

De på viste tegn for høyt fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig. Ved eventuell utvikling bør det iverksettes tiltak.

Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

Konstruksjonene må beskyttes mot råte, sopp og skadedyr.

## 📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Høyden på rekkverk er målt til 81 cm.

# Tilstandsrapport

Merknad: Det stilles ikke krav til trapp som går til rom som ikke er godkjent for varig opphold. Det opplyses likevel at det anbefales håndløper.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er lav høyde på del av trapp til loftet.  
Slitasje og merker på trapp.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker og hakk på dører og karmen.

Innvendig dør tar på terskel /karm ved lukking.

Dørblad mangler.

Skyvedører kjører tregt i spor.

Slitte terskeler.

Løse håndtak.

Dør til våtrom mangler luftespalte. Tilluftsspalten ved dør er mindre enn bransjestandard og anbefalingen til Fagrådet for våtrom. Luftmengder er ikke målt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må justeres/tilpasses, dørblader bør etableres og det må påregnes noe vedlikehold. Dør til våtrom bør ha luftespalte.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist for takstmannen har undertegnede derfor ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Nærmere undersøkelse anbefales for å avdekke omfang på skaden fra våtromsplater med fuktskader.

Kostnad satt på utvidet kontroll.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1. TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

### Vurdering av avvik:

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

Varmekilden er ikke funksjonstestet, strøm er skrudd av.  
Motfall på deler av gulv mot sluk. Tett løsning til sluk i dusjen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Avrenning mot sluk for resten av rommet bør utbedres.  
Varmekilden bør sjekkes når strømmen er påskrudd.

## 2. ETASJE > BAD

### 1. TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Gulvbelegg ned i sluk. Ikke tett løsning på vegger i dusj med våtrom plater  
Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.  
TG er satt på bakgrunn av alder/forventet gjenværende brukstid samt registreringer.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Konstatert omfattende fuktskader

### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Nærmere undersøkelse anbefales for å sjekke ut tettheten på veggene i dusjsonen.  
Kostnad satt på utvidet kontroll.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2. ETASJE > BAD

### 1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusj med vegger, servant i skap, speil, vegghengt toalett, veggskap, varmtvannsbereder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene.  
Innredningen er svellet.

### Lekkasjesikring:

I følge Norsk Standard NS3600, som denne standarden er basert på skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristik av innebygde komponenter i våtrom. I følge gjeldende skal det være installert lekkasjesikring for innenbygde komponenter. Det er ikke installert lekkasjesikring for innebygget sistene for vegg-montert klosett. Kravet var ikke gjeldende ihht. byggeforskrifter av 1997 som ligger til grunn for dette våtromets utforming.

### Alder:

Sanitærutstyr har sannsynlig levetid på ca. 25.

Avhengig av kvalitet kan levetiden være kortere eller lengre.

Sannsynlig levetid for armatur, stoppekraner etc. er noe lavere enn for annet utstyr.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør byttes.

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sistene uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drencspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TE 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strøm er slått av, ikke funksjonstestet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

## 2. ETASJE > BAD

### TE 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er ett tvangssalg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke gjennomført. Tvangssalg

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist for takstmannen har undertegnede derfor ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater.

## 1. ETASJE > BAD

### TE 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist for takstmannen har undertegnede derfor ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker mellom vegger og tak.

Missfarging på flisfuger.

Missfarging på elastisk fuge.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Svertesopp bør fjernes og årsaken til svertesopp må undersøkes og det må påregnes utbedring.

## 1. ETASJE > BAD

### TE 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekilden er ikke funksjonstestet, strøm er skrudd av.

Missfarging på elastisk fuge.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp bør fjernes og årsaken til svertesopp må undersøkes og det må påregnes utbedring. Varmekilden bør sjekkes når strømmen er påskrudd.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene. TG er satt på bakgrunn av alder/forventet gjenværende brukstid samt registreringer.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende beskrivelse på utførelse i kombinasjon med manglende dokumentasjon av membran gir TG2.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusj med vegger, servant i skap, speilskap, veggengt toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er svellet.

Alder:

Sanitærutstyr har sannsynlig levetid på ca. 25.

Avhengig av kvalitet kan levetiden være kortere eller lengre.

Sannsynlig levetid for armatur, stoppekraner etc. er noe lavere enn for annet utstyr.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strøm er slått av, ikke funksjonstestet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tvangssalg.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke gjennomført. Tvangssalg

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alle våtrom som er fra før reglene fra 1997, får tilstandsgrad TG3 uansett.

#### Vurdering av avvik:

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er tvangssalg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke gjennomført. Tvangssalg

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har hvite glatte fronter, laminat benkeplate, rustfri servant, ventilator, nisje for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin, fliser over benkeskap  
Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Ihht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- Kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Missfarging og løs elastisk fuge.

Løse gulvlist.

Det er merket brannslange på benkeskap, denne installasjonen er fjernet.

Slitasje og merker på fronter, skap og benkeplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

For å få et normalt godt fungerende kjøkken etter dagens standard må det påregnes noe utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strømmen er slått av. Ikke vurdert funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har hvite glatte fronter, laminat benkeplate, rustfri servant, ventilator, nisje for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin, plater over benkeskap. Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Ihht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- Kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Slitasje og merker på fronter, skap og benkeplater.

Svellet og løse sokler.

Det anbefales lekkasjestopper i alle rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

For å få et normalt godt fungerende kjøkken etter dagens standard må det påregnes noe utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strømmen er slått av. Ikke vurdert funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobberør og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet.

Rørene har irr.

Rør i rør-systemets rørkurser mangler merking/er mangelfullt merket.

Vannet er skrudd av, ikke nærmere vurdert.

Det anbefales lekkasjestopper i alle rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å merke rørkurser i et rør-i-rør-system.

Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørens endepunkt.

Vannrør bør skiftes.

Kostnad satt på utvidet kontroll.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luftingen er avsluttet på loftet, ikke over tak.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra vegg- og vindusventiler.

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg ansees for å være en enkel løsning i dag.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Lokk mangler på ventiler.

Rom mangler spalte/ventiler.

Det er kun naturlig ventilasjon fra våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Våtrom bør ha mekanisk ventilasjon.

## ! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 91 liter i 2. etasje. 187 liter i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det lekker fra varmtvannsbereder i 2. etasje. Vannsamling på gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Automatsikringer i sikringsskap.

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Dokumentasjon på det elektriske er ikke fremvist for takstmannen.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Tvangssalg. Manglende informasjon fra eier.**
6. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Tvangssalg. Manglende informasjon fra eier.**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På bakgrunn av ovennevnte avvik, alder og manglende dokumentasjon anbefales det en Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (NEK 405-2-3).**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Løse kabler.

Elektrisk punkt mangler lokk.

Det elektriske anlegget var avskrudd på befaringstidspunktet.

Levetid på et elektrisk anlegg er, i henhold til el.-bransjen selv, satt til å være mellom 20 år og 30 år. (Med et gjennomsnitt på 25 år.) Anlegg som har utspilt mer enn 50% av sin forventede levetid, skal automatisk settes til tilstandsgrad 2, uavhengig av tilstanden på anlegget.

Undertegnede er ikke godkjent som el. takstmann. Således er ikke tilstanden vurdert utover den rene registreringen, da det er det stedige E-verk som godkjenner anlegg. Det bemerkes dog sterkt at eier har ansvaret for å holde anlegget i orden. Jevnlig kontroll av el-anlegget er alltid å anbefale. Denne kontrollen vil det være naturlig å foreta ved eierskifte.

Kostnad satt på utvidet kontroll og feste av kabler.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og slukkeutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja kjøkkenskap er merket med brannslange, installasjonen er fjernet.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Apparat merket med 04/00**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det må være minst en røykvarsler i hver etasje.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Støpt såle på ukjent grunn. Det presiseres at undertegnede ikke har fortatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

## Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.

Merknad: Med bakgrunn i manglende informasjon samt observasjoner legges det til grunn at dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Løs grunnmursplast.

Grunnmursplasten dekkes ikke av topplist.

Det er utslag ved bruk av fuktindikator på kjellervegger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag på vegger

Det er utslag ved bruk av fuktindikator på kjellervegger.

Mur- og pussavflassing.

Utvendig og innvendig puss- og malingavflassing.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse anbefales.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Pussen er grunnmurens værhud og manglende puss kan medføre fuktinntrengning i grunnmuren.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes

## TG 2 Terrengforhold

Terrengtet faller inn mot bygningen

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG IU Oljetank

Ingen kjente nedgravde oljetanker

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1999

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

253 m<sup>2</sup>/253 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* 5 Gang, 15 Bod, 2 Entré, 4 Soverom, 2 Stuer, 2 Bad, 2 Kjøkken, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 44 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 13 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 13 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

13 800 000

## Konklusjon markedsverdi

13 800 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Eiendommen er ikke vurdert mot evt. utbyggingsmuligheter.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 500 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 900 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	7 900 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 900 000</b>
----------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>13 800 000</b>
--	------------	-------------------

# 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

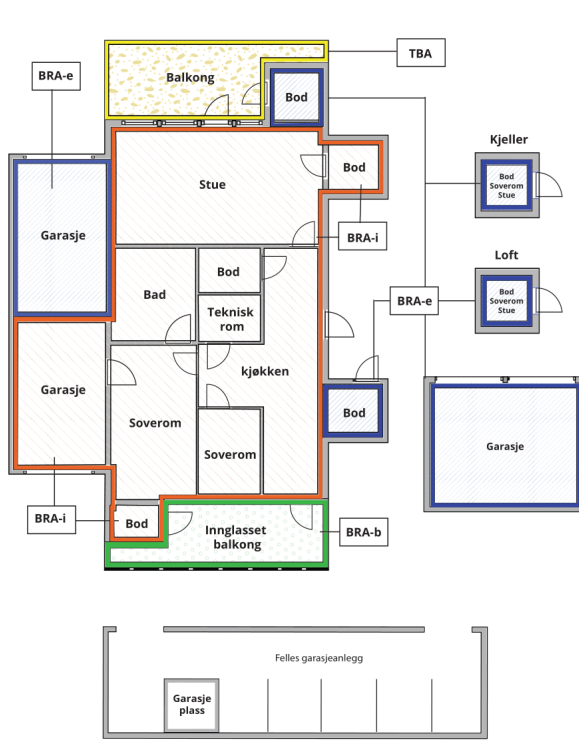
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	15			15		50	65
2. Etasje	82			82			82
1. Etasje	82			82			82
Kjeller	74			74			74
<b>SUM</b>	<b>253</b>					<b>50</b>	<b>303</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>253</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		
2. Etasje	Gang, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue, Bad, Kjøkken		
1. Etasje	Gang, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue, Bad, Kjøkken		
Kjeller	Gang, Gang 2, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7, Bod 8, Bod 9, Bod 10		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Tegninger: 27.12.1933  
Ferdigattest: 13.1.1941

Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Jeg er ikke kjent med om det foreligger krav om bruksendring for omgjøring av disse.

Kjeller: tidligere bad og WC rom er i dag boder, tidligere bryggerhus brukes som felles vaskerom. 1. og 2. etasje:

Planløsningene er forandret, kjøkken er fjernet, bad er etablert, soverom er flyttet, stuen er åpnet mot tidligere soverom, kott er fjernet. Det foreligger ikke plantegninger på loftet.

Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Høyden i stue i 2. etasje er ca. 2,43 m. Høyden i stuen i 1. etasje er ca. 2,36 m. Høyden i gangen i kjeller er ca. 2,14 m. Loftet har skråtak.

Takhøyden er stedvis lavere enn 2,2 m. som er anbefalt som laveste takhøyde utenfor møbleringssone samt i bod, bad og toalett. Takhøyden er lavere enn 2,4 m. som er anbefalt som laveste takhøyde i de deler av rommet som forutsettes møblert.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

Kommentar:

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger: 5.4.1993  
Ferdigattest: 8.6.1999

Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Fasade forandring.

Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	203	50
Garasje	0	44

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Tommy Berg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	84	80		0	988 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åkerøveien 22 B

### Hjemmelshaver

Kubik Eiendom AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med variert bebyggelse, hovedsakelig bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Det er kort vei til daglige servicetilbud som dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Kollektivtilbudet i området anses som tilfredsstillende, med bussholdeplasser innen gangavstand og god fremkommelighet via tilstøtende veinett. Terrenget rundt eiendommen er i hovedsak flatt eller svakt hellende, og solforholdene vurderes som gode. Nærliggende friområder og tilrettelegging for tur- og rekreasjonsaktiviteter bidrar til et funksjonelt bomiljø.

### Adkomstvei

Fra offentlig vei via privat vei på naboeiendommene.

### 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 regulert område.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

202102096

Saken gjelder

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype

Detaljregulering

Vedtaksdato

-

Vedtatt/behandlet av

Forslag

Lovverk

PBL 2008

S-5142

Saken gjelder

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Sakstype

Detaljregulering

Vedtaksdato

2022-03-04

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egegodkjenning

Lovverk

PBL 2008

S-4220

Saken gjelder

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.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

2006-03-15

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egegodkjenning

Lovverk

PBL 1985

S-162GA

Saken gjelder

Regulering av kvartalet mellom Eltonveien, Åkerøveien, vei 428 og Sinsenveien i Aker.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

1938-05-09

Vedtatt/behandlet av

Arbeidsdepartementet

Lovverk

BL 1924

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og inngangsparti, gjerde/hekk, frukttrær, beplantning, gressplen. Parkering i garasje. Biloppstillingsplasser på tomten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Utskrift fra " Norges Eiendommer" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds og Bruksnummer, eiet/ festet tomt, tomteareal og bygge år.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende formue, gjeld, husleie m.m er oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier/oppdragsgiver på befaringen.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	
2	27.03.2025	
3	27.03.2025	
4	27.03.2025	
5	27.03.2025	
6	27.03.2025	
7	27.03.2025	
8	27.03.2025	
9	27.03.2025	
10	27.03.2025	
11	27.03.2025	
12	27.03.2025	
13	27.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FM1094>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

RAK ARKITEKTUR AS  
Vidars gate 5  
0452 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 03.08.2023  
202306249 - 11 Åsmund Iva Fallet

Adresse: ÅKERØVEIEN 22B Eiendom: 84/80/0/0  
Tiltakshaver: KUBIK EIENDOM AS Søker: RAK ARKITEKTUR AS  
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

## Rammetillatelse - Åkerøveien 22 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av eksisterende enebolig og garasje samt oppføring av enebolig, som vi mottok 11.04.2023.**

Det er merknader til søknaden.

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter riving av eksisterende enebolig og garasje samt oppføring av enebolig. Eiendommen ligger i bydel Bjerke.

Det skal også oppføres en tomannsbolig på samme tomt. Denne behandles med saksnummer 202309621.

### Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	988 m <sup>2</sup>
Tiltakets bruksareal (BRA)	193,4 m <sup>2</sup> for eneboligen
Tiltakets bebygde areal (BYA)	235,8 m <sup>2</sup> samlet for eneboligen og tomannsboligen
Grad av utnyttning	23,99 %

Tiltakets høyde	Møne: 6,5 meter Gesims: 9,5 meter
Antall boenheter	1 boenhet i eneboligen, 3 boenheter totalt på eiendommen.
Antall parkeringsplasser	2 parkeringsplasser, og 6 parkeringsplasser totalt på eiendommen.
Uteoppholdsareal	581 m <sup>2</sup>

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan Småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

## Varsling

Du må varsle panthavere eller kreditorer som har pengeheftelser i eiendommen. Hvis tiltaket er tilkoblet strøm eller telefon, må dere varsle eiere av ledninger før frakopling.

Dersom tiltaket er tilkoblet vann- og avløpsledninger, må de plugges i samsvar med rutiner fra Vann- og avløpsetaten (VAV): Etter igangsettingstillatelse er gitt, skal ansvarlig utførende foretak for sanitærarbeidene bestille vannavslag på kommunal vannledning av VAV samt bestille plugging av vann- og avløpsledninger.

Dersom offentlig vei må sperres eller graves opp i forbindelse med rivingen, må dere sende søknad om arbeids- eller gravetillatelse til Bymiljøetaten når dere har fått igangsettingstillatelse av oss.

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvarens har den 30.06.2023 uttalt av bygget som søkes revet ikke er et typisk riveobjekt, og har en viss kulturminneverdi. Byantikvaren fraråder derfor riving, men vil likevel ikke prioritere dette så høyt at de fører det opp på Gul liste, eller ber om at det varsles midlertidig forbud mot tiltak for å regulere eiendommen med hensynssone – bevaring, kulturmiljø.

Vann- og avløpsetaten har den 31.03.2023 uttalt at de anbefaler at det gis igangsettelsestillatelse. Da overflatevann og drensvann skal håndteres lokalt på eiendommen, har ikke VAV vurdert disse løsningene.

### Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Turid Haug, Åkerøveien 22, 84/119
- Svein Georg Haug, Åkerøveien 22, 84/119

- Ann Ingeborg Wålen, Åkerøveien 20, 84/52
- Randi Mathisen, Åkerøveien 20 C, 84/214

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Det blir innsyn fra balkong og vinduer til naboeiendommene.
- Adkomstveien er smal.
- Åkerøveien 22 A har et bergvarmesystem som kan bli forstyrret/ødelagt av byggeprosessen.
- Det fremstår som om BYA reelt er større enn tillatt gitt «overheng» i øvre etasje.
- Det er uheldig at det bygges 3 etasjer over bakken da det er i «utakt» med den øvrige bebyggelsen i området.
- De foreslåtte nye boligene vil som nevnt bryte fullstendig med områdets stil.

## Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Vurdering av plankrav i kommuneplanen

#### **Tiltaket utløser ikke plankravet**

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

#### Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

#### Tiltakets kvaliteter

#### **Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området**

Tiltaket er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur, og vi anser at boligen er tilstrekkelig tilpasset terrenget og tomtens topografi.

## Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Det gjøres mindre endringer av terrenget i forbindelse med oppføringen av boligen. Disse er innenfor begrensningene i småhusplanen § 6.5, og vi vurderer tiltaket som godt tilpasset terrenget og tomtens topografi.

## Tiltakets utforming

Eneboligen oppføres i tre etasjer. I likhet med tomannsboligen som skal oppføres på eiendommen, er eneboligen utformet med saltak og liggende kledning.

Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

## Vår vurdering av nabomerknader

Når en eiendom er regulert til byggeområde for bolig, skal Plan- og bygningsetaten gi tiltakshaver muligheten til å realisere eiendommens utbyggingspotensiale hvis alle krav i lov, forskrift og reguleringsplan følges. Det er forståelig at naboer reagerer når en eiendom som tidligere hadde lav utnyttelse i et småhusområde utbygges. Ubebygde eller ikke fullt utnyttede eiendommer kan være en ressurs for naboer når det gjelder å oppnå eksempelvis gode luft- og utsiktsforhold. Når en tomt ikke er fullt utnyttet, men har utbyggingspotensiale, slik som i dette tilfellet, må naboer forvente at denne kan bygges ut. Etaten har forståelse for at naboer mener at boligene fører til forringelse av deres eiendom. Tiltakshavere har imidlertid både rett og krav på å bygge ut tomter, så lenge utbyggingen holdes innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

## Dispensasjon

Dere har søkt om dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1. Etter vår vurdering er eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei oppfylt. Dispensasjonssøknaden er dermed unødvendig.

## Godkjente tegninger og kart

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202306249</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan	D-02	11.04.2023	1/26
Situasjonsplan riving	D-03	11.04.2023	1/27
Avkjørselsplan	D-04	11.04.2023	1/28
Plan 1 etasje	E-01	11.04.2023	1/35
Plan 2 etasje	E-02	11.04.2023	1/36
Plan loft	E-03	11.04.2023	1/37

Takplan	E-04	11.04.2023	1/38
Snitt A	E-05	11.04.2023	1/39
Snitt B	E-06	11.04.2023	1/40
Snitt C	E-07	11.04.2023	1/41
Fasade øst og vest	E-12	11.04.2023	1/42
Fasade sør og nord	E-13	11.04.2023	1/43
Fasade nord og sør - Bolig A og B	E-08	11.04.2023	1/44
Fasade nord og sør - Bolig C	E-09	11.04.2023	1/45
Fasade vest bolig C og øst bolig B	E-10	11.04.2023	1/46
Fasade vest bolig A og øst bolig C	E-11	11.04.2023	1/47
Oppriss nord og sør	E-17	11.04.2023	1/48
Oppriss vest og øst	E-18	11.04.2023	1/49
Utomhusplan	A3 D-05	06.07.2023	10/5

## Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 4 meter fra nabogrensen og 35,8 meter fra midten av regulert vei Åkerøveien. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv og fastsettes til kote 134,7.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

## Avkjørsel

### Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.

- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

## Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202306249	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
981427823 BRANNPLAN NORGE Håkon Sørvik	PRO - Brannkonsept, tkl.1
927269287 ENVIDAN AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, inkl. overvannsanlegg, tkl.1
927269287 ENVIDAN AS	PRO - Overvann, åpen lokal løsning (naturlig), tkl.2
923730796 OSLO OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, innmåling av eks. terreng, trær, tkl.3
912077640 RAK ARKITEKTUR AS	SØK - Søker for tiltaket, tkl.1
912077640 RAK ARKITEKTUR AS	PRO - Arkitektur, tkl.1
922167834 VSO CONSULTING	PRO - Geoteknikk, tkl.2

### Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

## Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

## Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av frakobling/ plugging av utvendige ledninger minst tiltaksklasse 1

## Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - plugging/frakobling av eksisterende stikkledninger for vann og avløp i forbindelse med riving

## Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plagget vann- og avløpsledninger
- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202306249>

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## 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. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Åsmund Iva Fallet - saksbehandler**

**Gudbrand Hasvold - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter  
nord

Kopi til:

KUBIK EIENDOM AS, Selma Ellefsens vei 10, 0581 OSLO

Turid Haug, Åkerøveien 22, 0586 OSLO

Svein Georg Haug, Åkerøveien 22, 0586 OSLO

Ann Ingeborg Wålen, Åkerøveien 20, 0586 OSLO

Randi Mathisen, Åkerøveien 20 C, 0586 OSLO

Vedlegg i sak 202306249-11	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann

RAK ARKITEKTUR AS  
Vidars gate 5  
0452 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 11.08.2023  
202309621 - 9 Åsmund Iva Fallet  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: ÅKERØVEIEN 22B Eiendom: 84/80/0/0  
Tiltakshaver: KUBIK EIENDOM AS Søker: RAK ARKITEKTUR AS  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

## Rammetillatelse - Åkerøveien 22 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av tomannsbolig, som vi mottok 11.04.2023.

Det er merknader til søknaden.

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter oppføring av tomannsbolig. Eiendommen ligger i bydel Bjerke.

Det skal også oppføres en enebolig og rives en bolig og garasje på samme tomt. Denne behandles med saksnummer 202306249.

### Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	988 m <sup>2</sup>
Tiltakets bruksareal (BRA)	384 m <sup>2</sup> for eneboligen
Tiltakets bebygde areal (BYA)	235,8 m <sup>2</sup> samlet for eneboligen og tomannsboligen
Grad av utnyttning	23,99 %
Tiltakets høyde	Møne: 9,0 meter

	Gesims: 6,5 meter
Antall boenheter	2 boenhet i tomannsboligen, 3 boenheter totalt på eiendommen.
Antall parkeringsplasser	4 parkeringsplasser, og 6 parkeringsplasser totalt på eiendommen.
Uteoppholdsareal	581 m <sup>2</sup>

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan Småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Vann- og avløpsetaten har den 31.03.2023 uttalt at de anbefaler at det gis igangsettelsestillatelse. Da overflatevann og drensvann skal håndteres lokalt på eiendommen, har ikke VAV vurdert disse løsningene.

### Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Turid Haug, Åkerøveien 22, 84/119
- Svein Georg Haug, Åkerøveien 22, 84/119
- Ann Ingeborg Wålen, Åkerøveien 20, 84/52
- Randi Mathisen, Åkerøveien 20 C, 84/214

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Det blir innsyn fra balkong og vinduer til naboeiendommene.
- Adkomstveien er smal.
- Åkerøveien 22 A har et bergvarmesystem som kan bli forstyrret/ødelagt av byggeprosessen.
- Det fremstår som om BYA reelt er større enn tillatt gitt «overheng» i øvre etasje.
- Det er uheldig at det bygges 3 etasjer over bakken da det er i «utakt» med den øvrige bebyggelsen i området.
- De foreslåtte nye boligene vil som nevnt bryte fullstendig med områdets stil.

## Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Vurdering av plankrav i kommuneplanen

#### **Tiltaket utløser ikke plankravet**

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

#### **Tiltakets påvirkning på naturverdier**

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

#### **Tiltakets kvaliteter**

##### **Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området**

Tiltaket er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur, og vi anser at boligen er tilstrekkelig tilpasset terrenget og tomtens topografi.

##### **Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten**

Det gjøres mindre endringer av terrenget i forbindelse med oppføringen av boligen. Disse er innenfor begrensningene i småhusplanen § 6.5, og vi vurderer tiltaket som godt tilpasset terrenget og tomtens topografi.

##### **Tiltakets utforming**

Tomannsboligen oppføres i tre etasjer, og er utformet med saltak og liggende kledning.

Tiltaket er vurdert å tilfredsstillere krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

### Vår vurdering av nabomerknader

Når en eiendom er regulert til byggeområde for bolig, skal Plan- og bygningsetaten gi tiltakshaver muligheten til å realisere eiendommens utbyggingspotensiale hvis alle krav i lov, forskrift og reguleringsplan følges. Det er forståelig at naboer reagerer når en eiendom som tidligere hadde lav utnyttelse i et småhusområde utbygges. Ubebygde eller ikke fullt utnyttede eiendommer kan være en ressurs for naboer når det gjelder å oppnå eksempelvis gode luft- og utsiktsforhold. Når en tomt ikke er fullt utnyttet, men har utbyggingspotensiale, slik som i dette tilfellet, må naboer forvente at denne kan bygges ut. Etaten har forståelse for at naboer mener

at boligene fører til forringelse av deres eiendom. Tiltakshavere har imidlertid både rett og krav på å bygge ut tomter, så lenge utbyggingen holdes innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

## Dispensasjon

Dere har søkt om dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei i medhold av pbl. § 18-1. Etter vår vurdering er eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei oppfylt. Dispensasjonssøknaden er dermed unødvendig.

## Godkjente tegninger og kart

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202309621</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan	D-02	11.04.2023	1/26
Avkjørselsplan	D-04	11.04.2023	1/28
Plan 1 etasje	E-01	11.04.2023	1/35
Plan 2 etasje	E-02	11.04.2023	1/36
Plan loft	E-03	11.04.2023	1/37
Takplan	E-04	11.04.2023	1/38
Snitt B	E-06	11.04.2023	1/40
Snitt C	E-07	11.04.2023	1/41
Fasade øst og vest	E-12	11.04.2023	1/42
Fasade sør og nord	E-13	11.04.2023	1/43
Fasade nord og sør - Bolig A og B	E-08	11.04.2023	1/44
Fasade nord og sør - Bolig C	E-09	11.04.2023	1/45
Fasade vest bolig C og øst bolig B	E-10	11.04.2023	1/46
Fasade vest bolig A og øst bolig C	E-11	11.04.2023	1/47
Oppriss nord og sør	E-17	11.04.2023	1/48
Oppriss vest og øst	E-18	11.04.2023	1/49
Utomhusplan	A3 D-05	06.07.2023	7/4

## Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 4,3 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv og fastsettes til kote 135,6.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

## Avkjørsel

### Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

## Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202309621		
Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
981427823	BRANNPLAN NORGE Håkon Sørvik	PRO - Prosjektering brannkonsept, tkl.1
927269287	ENVIDAN AS	PRO - Overvann, åpen lokal løsning (naturlig), tkl.2
923730796	OSLO OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, innmåling av eks. terreng, trær, tkl.3
912077640	RAK ARKITEKTUR AS	PRO - Arkitektur, tkl.1
912077640	RAK ARKITEKTUR AS	SØK - Søker for tiltaket, tkl.1
997325230	VSO CONSULTING AS	PRO - Geoteknikk, tkl.1

### Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

### Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

### Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

### Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg i sak 202306249
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

### Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202309621>

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## 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. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Åsmund Iva Fallet - saksbehandler**

**Gudbrand Hasvold - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:

KUBIK EIENDOM AS, Selma Ellefsens vei 10, 0581 OSLO

Turid Haug, Åkerøveien 22, 0586 OSLO

Svein Georg Haug, Åkerøveien 22, 0586 OSLO

Randi Mathisen, Åkerøveien 20 C, 0586 OSLO

Ann Ingeborg Wålen, Åkerøveien 20, 0586 OSLO

<b>Vedlegg i sak 202309621-9</b>	
<b>Nr</b>	<b>Beskrivelse</b>
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann

## 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.



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.

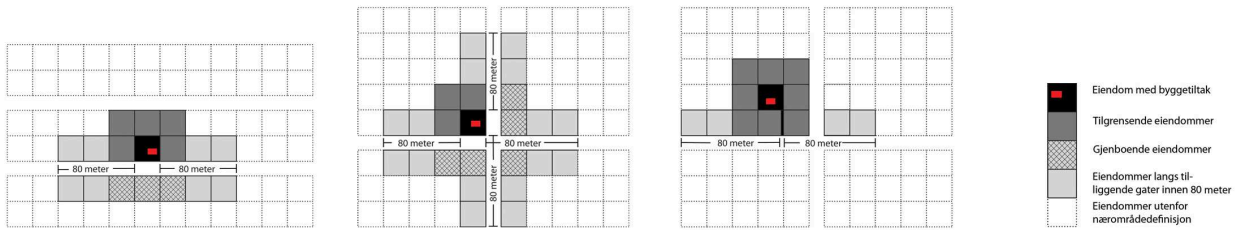
### **§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

#### 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 tilgrensede eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende 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 tilgrensede 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 terreng høyde 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 byggeproper 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 utareal 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 m<sup>2</sup> 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.

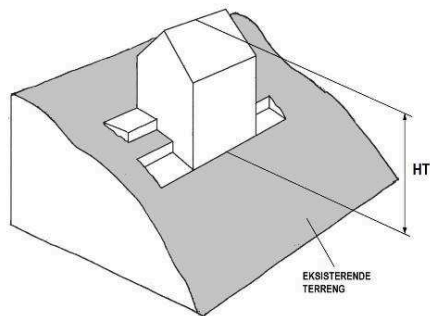
## **§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse**

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 %.

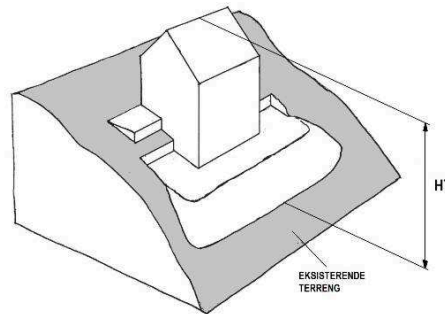
Følgende høyder tillates:

- 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 m<sup>2</sup> per plass og medregnes i bebyggt 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 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> 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 Strøktjenlig virksomhet**

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig 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 nrområdet.

Med strøktjenlig 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 nrområdets 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



## S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

**Vedtaksdato:** 04.03.2022

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201915152](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

## **Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett**

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrenning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

#### Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

### 1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

## 1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

### 1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

### 1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser.
- b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.
- g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.
- k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drenevann, herunder tunneldrivevann.
- l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.
- m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.
- n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

- o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.
- q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafiksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

#### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

#### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastrukturereiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

## Bestemmelser til arealformål

### 2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

#### 2.1 Vertikalnivå 1

##### 2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

###### 2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

#### 2.2 Vertikalnivå 2

##### 2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

###### 2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

###### 2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

###### 2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

###### 2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

##### 2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

###### 2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

###### 2.2.2.2 Utnyttelse

###### Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

###### Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

###### Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

#### 2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

#### 2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

#### 2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

#### 2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst

##### Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

##### Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

##### Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

##### Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og \_KV1.

##### Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt \_KV3.

### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

#### 3.1 Vertikalnivå 2

##### 3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, \_KV2, \_KV3 (Trosterud, Haugerud)

###### 3.1.1.1 Arealbruk

I felt KV1, \_KV2 og \_KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt \_KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt \_KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

##### 3.1.2 Fortau, felt \_SF (Stubberud)

###### 3.1.2.1 Arealbruk

I felt \_SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

##### 3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

###### 3.1.3.1 Arealbruk

I felt\_VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

#### 4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

##### 4.1 Vertikalnivå 2

###### 4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

###### 4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

#### 5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

##### 5.1 Vertikalnivå 1

###### 5.1.1 Felt H190\_4, H190\_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

###### 5.1.2 Felt H740\_5 (Bjølser)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjakt driving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

##### 5.2 Vertikalnivå 2

###### 5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

###### 5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

###### 5.2.2.1 Felt H190\_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

###### 5.2.2.2 Felt H190\_2, H190\_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

### 5.2.3 H310 Faresone for skred

#### 5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

#### 5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

### 5.2.4 H320 Faresone for flomfare

#### 5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

### 5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

#### 5.2.5.1 Felt H370\_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

### 5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

#### 5.2.6.1 Felt H740\_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjakt-driving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

#### 5.2.6.2 Felt H740\_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

## 6 Bestemmelsesområde

### 6.1 #1-8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1-8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølseren) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølseren) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1-A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrøp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

## 7.2 Nødvendige trafiksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafiksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafiksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

## 7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

## 7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt \_SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

## 7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

## 8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1-A6)

### 8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

### 8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

### 8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

### 8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022



## S-162GA

Regulering av kvartalet mellom Eltonveien, Åkerøveien, vei 428 og Sinsenveien i Aker.

**Vedtaksdato:** 09.05.1938

**Vedtatt av:** Arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [193801477](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V280152, 14956

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



I henhold til par. 27 i lov om bygningsvesenet av 22 februar 1924 stadfestes den av Aker herredstyre, Akershus fylke, i et møte 7 april 1938 vedtatte regulering av kvartalet mellom Eltonveien, Økernveien vei 428 og Sinseneveien.

Samtidig har departementet i henhold til nevnte lovs par. 3 stadfestet de av herredstyret i samme møte vedtatte vedtekter for området.

Vedtektene lyder så:

- § 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 fulle etasjer og garasje ikke over 1 etasje.
- § 2. Våningshus og garasje legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Hvis forskriftsmessige avstander opnås, kan mindre utbygg på våningshuset tillates foran byggeflukten, når de ikke gis større fremspring enn 2.5 meter og ikke opføres i mer enn 1 etasje.
- § 3. Våningshusets størrelse kan vær op til 11% av tomtens nettoareal. Gesimshøiden må ikke være over 7 meter og mønehøiden ikke over 9 m. Ens takform må gjennomføres kvartalsvis eller i samme byggeflukt. Takvinkel må være 22 grader.
- § 4. Hvor garasje kommer nærmere nabogrense enn forskriftsmessig avstand, skal den være ildfast. Garasjens størrelse må ikke overstige 25 m<sup>2</sup>. Garasjen kan plasseres i våningshusets kjeller. I så fall bortfaller retten til frittstående garasje. På tomter hvor sådan ikke er vist, er garasje forutsatt innredet i våningshusets kjeller.
- § 5. Hus- og gjerdefarven må godkjennes av bygningsvesenet.
- § 6. Mot reguler vei må opsettes 1 meter høie tregjerder. Sammenhengende utføres av ensartet konstruksjon, høide og farve, jfr. paragraf 5.
- § 7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

Spesielle bestemmelser:

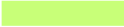

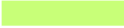


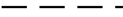
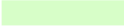



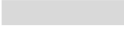






- § 8. Våningshusene må ikke og inneholde mer enn 2 leiligheter. Parsellene av gnr.84 bnr. 44, 76, 80 og 106 må kun bebygges med eneboliger.
- § 9. Undtagelser fra disse vedtekters par. 1, 2, 3, 4 og 6 kan hvor særlige grunner taler herfor, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker optrukne ramme.



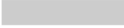
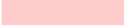
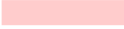


For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker.





## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Bygningens avgrensing i beb. plan
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Frisiktlinje
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Avkjørsel
	335 - Torg		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		

	1163 - Institusjon
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2014 - Gatetun
	3050 - Park

 RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense

 RpSikringSone

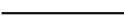
 RpSikringGrense


 RbFareOmråde

 RpFareSone

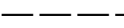
 RpFareGrense


 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing


 70 - Felles avkjørsel


 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålagrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

600400

600500

600600



600400

600500

600600

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.04.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141701/ 86510427

Deres ref.: 19595/ MALIN

Adresse: ÅKERØVEIEN 22B

Kommentar:

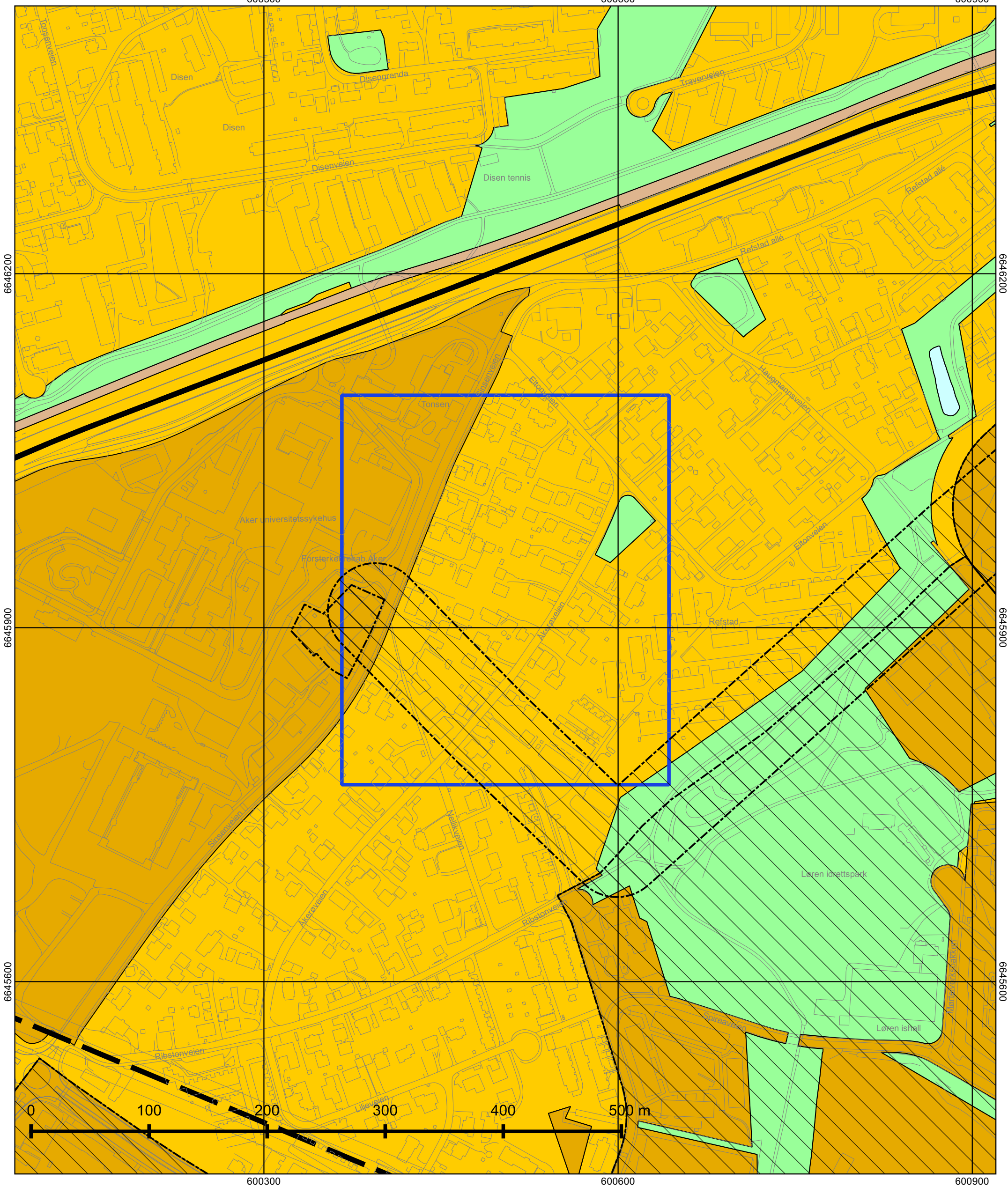
Gnr/Bnr: 84/80

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

600300

600600

600900



600300

600600

600900

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141701/86510427

Deres ref.: 19595/ MALIN

## 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

G-Nr. 84 bu 80      Parsel 47.      Side 43027a det gamle register.      Nr. 84      Nr. 88  
 105 0301 0049666      2910-1951.

Navn:		Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (i by- Skyld)	Anmerkninger
Dagbok- nr.	Dagbok- fort				
156 (1)	12/12 1928	Skjuddeling avh. $\frac{4}{7}$ , 1921 --- hvorved nærv. bruk er fraskilt med $\frac{5}{5}$ i forbindelse med kart- og oppmålingsforretning.	84 708	152m 2126,10m <sup>2</sup>	
4065 (2)	14/4 1951	Aage Wahr-Hansen ved skjøte prot. 44-51 fra Reidar Inoe for kr. 41.000.- Pristekst.	02 222		

Nr. 84 Nr. 80

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefteiser	Pante-bok	1	Forandringer, utsettelse og ann.	%
		Om eldre dok. se bu 5.			fra bu 5 og 1: Gen. ann	
76 (1)	<sup>2</sup> / <sub>9</sub> 1927	Erklæring fra Hugo Blomén ang. bebyggelse av tross, og arbeid av vei m. m.	80 841			
157 (2)	<sup>14</sup> / <sub>12</sub> 1928	Skjøte fra F. Skjerve med best. om bebyggelse, gjerde, m. m.	84 709			
162 (3)	<sup>23</sup> / <sub>5</sub> 1930	Skadestøtten av 7/3-30 på Hugo Blomén - - - - - Best. om vass- og kloakkløse, m. m.	88 552		Aol. "forøvrigt ang. pengeløst" Da 1579 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> 37 10 <sup>1145</sup> / <sub>160</sub>	
174 (4)	<sup>4</sup> / <sub>9</sub> 1930	Registrert <sup>2</sup> / <sub>3</sub> Bloménenes Treelignis kjøp. Kraftl. over d. bu.				
117 (5)	<sup>12</sup> / <sub>8</sub> 1932	Erklæring dat. <sup>17</sup> / <sub>6</sub> dgbr. - grdf. - fra Hugo Blomén om vei, gjerde, - - - - - avgivelse av Veigrunn m. v. Dødbar	106 46		Aol. på bu 119. Da 3584 <sup>5</sup> / <sub>2</sub> 41 a <sup>171</sup> / <sub>326</sub>	
75 (6)	<sup>18</sup> / <sub>5</sub> 1934	<sup>2</sup> / <sub>2</sub> fra ds. om vassklosett m. m.	121 653			
194 (7)	<sup>23</sup> / <sub>5</sub> "	<sup>2</sup> / <sub>2</sub> fra ds. om vedtak av Akers bebygg. for overtak av vei 426, 427, 338.	122 19			
1263 (8)	<sup>3</sup> / <sub>2</sub> 1938	Obligation av 11. gdf. <sup>2</sup> / <sub>3</sub> 38 fra Hugo Blomén til Norske Meierifolks Landsporening for kr. 25.000.- lyd. på 1. jr. Tillyg. Skienfjordens Kreditbank. Best. om renter. Obl. står fast i 5 år. Da 6607 <sup>2</sup> / <sub>2</sub> 48 13 <sup>228</sup> / <sub>474</sub>	13 153 336		Aol. kr. 5000.- Da 3950 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> 39 13 <sup>165</sup> / <sub>110</sub> Aol. på bu 119. Da 3953 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> 39 13 <sup>165</sup> / <sub>110</sub> avgjort 2/1 1958. Jgen. 24. 4 <sup>m</sup> /548	
1264 (9)	<sup>3</sup> / <sub>2</sub> 1938	Obligation av 1. gdf. 9. s. m. fra ds. til adv. Chr. B. Bunch for kr. 6500.- lyd. på 2. jr. eller 8008. Tillyg. Skienfjordens Kreditbank. Best. om renter. Obl. står fast i 5 år. Da 6608 <sup>2</sup> / <sub>2</sub> 48 13 <sup>228</sup> / <sub>474</sub>	13 153 337		Aol. på bu 119. Da 3954 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> 39 13 <sup>165</sup> / <sub>110</sub> avgjort 2/1 58. Jgen. 25. 4 <sup>m</sup> /548.	
1336 (10)	<sup>5</sup> / <sub>2</sub> 1939	Skjelddeling avh. <sup>2</sup> / <sub>3</sub> 38, gdf. <sup>2</sup> / <sub>3</sub> 39: Bm 819, samt 22 til Akersvannet	0.07 0.08 16.2 436		Bm. 119.	
3955 (11)	<sup>23</sup> / <sub>3</sub> 1939	Obligation av 15. gdf. 30. s. m. fra Hugo Blomén til adv. Chr. B. Bunch for kr. 5000.- lyd. på 1. jr. eller 8008 og 8008. Tillyg. Skienfjordens Kreditbank. Best. om renter. Obl. står fast i 5 år. Da 6609 <sup>2</sup> / <sub>2</sub> 48 13 <sup>228</sup> / <sub>474</sub>	13 165 111		Avgjort 2/1 58. Jgen. 26. 6 <sup>m</sup> /548 Følgt. merke side.	





Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1306371-1/200  
19.10.2021 21:00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 16.500.000  
KUBIK EIENDOM AS  
ORG.NR: 917132054

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/60850-1/200  
17.01.2025 21:00

\*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2021/1306371-1/200  
GJELDER: KUBIK EIENDOM AS  
ORG.NR: 917132054  
TINGRETT: OSLO TINGRETT  
SAKSNUMMER: 24-077873TVA-TOSL/08

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

1927/901091-1/105  
02.09.1927

**BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om veg

1928/901154-1/105  
14.12.1928

**BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
Bestemmelse om gjerde

1930/901272-1/105  
23.05.1930

**BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

1930/901273-1/105  
04.09.1930

**ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

1932/901857-1/105  
12.08.1932

**BESTEMMELSE OM VEG**  
Bestemmelse om gjerde  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

1964/1918-1/105  
11.02.1964

**ERKLÆRING/AVTALE**  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2021/1306375-1/200  
19.10.2021 21:00

**PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 50.000.000  
PANTHAVER: NORDIC CORPORATE BANK ASA  
ORG.NR: 920232701

2023/924582-1/200  
29.08.2023 21:00

**PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 2.700.000  
PANTHAVER: INTRUM CAPITAL AS  
ORG.NR: 958422830

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 03.04.2025 kl. 12:37

Grunneiendom: Gnr: 84 Bnr: 80

Oppdatert per: 03.04.2025 kl. 12:37

**2024/1928891-1/200**

10.09.2024 09:43

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 10.09.2024, Kl. 09:39

BELØP: NOK 248.360

SAKSØKER: ORO SELMA ELLEFSENS VEI AS

ORG.NR: 926818554

PROSESSFULLMEKTIG: ADVOKATFIRMAET THOMMESSEN AS

ORG.NR: 957423248

SAKSØKT: KUBIK EIENDOM AS

ORG.NR: 917132054

ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1929181-1/200**

10.09.2024 10:01

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 10.09.2024, Kl. 09:58

BELØP: NOK 75.580

SAKSØKER: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958935420

PROSESSFULLMEKTIG: OSLO KOMMUNE INNKREVINGSETATEN

ORG.NR: 976819934

SAKSØKT: KUBIK EIENDOM AS

ORG.NR: 917132054

ELEKTRONISK INNSENDT

**2025/293414-1/200**

14.03.2025 10:13

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 14.03.2025, Kl. 10:04

BELØP: NOK 452.908

SAKSØKER: ROSTEDS GATE 2 SAMEIET

ORG.NR: 975680355

PROSESSFULLMEKTIG: CMS KLUGE ADVOKATFIRMA AS

ORG.NR: 913296117

SAKSØKT: KUBIK EIENDOM AS

ORG.NR: 917132054

ELEKTRONISK INNSENDT

**2025/296348-1/200**

14.03.2025 14:56

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 14.03.2025, Kl. 14:44

BELØP: NOK 62.244

SAKSØKER: ZOVENFRA AS

ORG.NR: 912434281

PROSESSFULLMEKTIG: VISMA AMILI AS

ORG.NR: 984842252

SAKSØKT: KUBIK EIENDOM AS

ORG.NR: 917132054

ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA****1928/900784-1/105**

14.12.1928

**REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:84 BNR:5

**1939/1336-1/105**

01.02.1939

**REGISTRERING AV GRUNN**

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0301 GNR:84 BNR:119

-----

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