

Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

KRISTIAN AUBERTS VEI 36

PRISANTYDNING
12 500 000,-

Halvpart 2-mannsbolig med 27 kvm terrasse | Eksklusiv
bruksrett til hage | Stue med ca. 3,8 m takhøyde

BRA-I
140 kvm

OM EIENDOMMEN

Dette er et lunt og særpregt familiehjem på 140 kvm Bra-i hvor hovedtyngden av oppholdsarealene ligger i hovedetasjen og på loftet. Loftet har hele 54 m² gulvareal, hvorav 16 m² er måleverdig BRA-i, og gir ekstra fleksibilitet med loftstue og to rom som i dag benyttes som soverom. Den luftige stuen har store vindusflater, skråtak og takhøyde på opptil ca. 3,78 meter, med utgang til en solrik, vestvendt terrasse på ca. 27 m².

- Arkitektinnredet halvpart 2-mannsbolig på 154 kvm BRA
- Loft med 54 m² gulvareal, hvorav 16 m² målbart
- 27 m² vestvendt terrasse
- Eksklusiv bruksrett til hagedel
- To soverom i hovedetasjen
- Loftstue + to fleksible rom benyttet som soverom (ikke omsøkt)
- Romslig bad med badekar, dusj og dobbel servant
- Peis og lune materialvalg
- Røa idrettsanlegg ca. 300 m unna
- Kort vei til T-bane, Røa Torg, skoler og barnehager
- Lysakerelven og flotte turmuligheter like i nærheten
- Gateparkering med el-bil lader
- God lagringsplass i ekstern bod på ca 16 kvm.

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Flermannsbolig
Eierform	Selveier
Bruksareal (BRA)	156 m²
BRA-I	140 m²
BRA-E	16 m²
Tomteareal	1028 m²
Antall rom	6
Antall soverom	2
Byggeår	1949
Energimerking	G - Orange

ØKONOMI

Prisantydning	kr 12 500 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 500
Tinglysing skjøte	kr 500
Pantattest kjøper	kr 297
Dokumentavgift	kr 312 500

VISNINGER

- 23.08.2026 kl. 13:30 –14:30
- 24.08.2026 kl. 17:30 –18:30

INNHold OG BESKRIVELSE

Et lunt og særpreget familiehjem

Kristian Auberts vei 36 er en innholdsrik og svært sjarmerende halvpart av en tomannsbolig, med en lun atmosfære, gjennomtenkte materialvalg og en planløsning som skiller seg fra det ordinære. Boligen har hovedtyngden av oppholdsarealene samlet i en romslig hovedetasje og en innredet loftsetasje. Her kombineres generøse rom, flere separate oppholdssoner og gode oppbevaringsløsninger med en stor terrasse mot det grønne landskapet rundt Lysakerelven.

Interiøret har et personlig, nordisk uttrykk der varme treflater, rolige farger og naturlige materialer går igjen. Finérkledde vegger i entré og trapperom, lyse tregulv, dempede fargetoner og en rekke plassbygde løsninger gir hjemmet karakter uten at uttrykket blir påtrengende. Store vindusflater og åpningen opp mot takkonstruksjonen i stuen gir samtidig mye dagslys og en fin romfølelse.

Entré og trappegang

Boligen har egen inngang på bakkeplan. Allerede i entréen etableres hjemmets materialuttrykk, med flislagt gulv med varmekabler og vegger kledd med eikefiner og avrundede lister i heltre eik. Den samme materialbruken følger trappegangen videre opp i boligen og gir en helhetlig overgang mellom etasjene.

Trappen er malt i en dempet tone som står fint mot treverket, og de avrundede formene i rekkverket bidrar til det myke og gjennomarbeidede uttrykket. Fra inngangsplanet fører trappen både ned til boligens kjellerdel og opp til hovedetasjen.

Hovedetasje - boligens naturlige samlingspunkt

Hovedetasjen utgjør ca. 100 m² og rommer kjøkken, spisestue, stue, to soverom, garderobe og bad. Planløsningen gir en god balanse mellom sosiale soner og den mer private delen av boligen.

Det sentrale oppholdsarealet er både åpent og intimt. Kjøkken og spisestue ligger i naturlig forlengelse av hverandre, mens stuen åpner seg mot terrassen og det grønne landskapet utenfor. Kombinasjonen av store vindusflater, skråtak og en takhøyde på opptil ca. 3,78 meter gir stuen en helt egen karakter.

Synlige konstruksjonselementer er bevart som en del av arkitekturen og deler rommet subtilt inn i ulike soner. Her er god plass til en større sofagruppe, lenestoler og øvrig møblering uten at rommet mister sin luftighet. Den moderne peisen er integrert i en fliskledd omramming og utgjør et naturlig midtpunkt i oppholdsrommet.

Den lyse materialpaletten og kontakten med vegetasjonen utenfor gir rommet en behagelig ro. Fra flere deler av stuen er det direkte utgang til terrassen, slik at ute- og innearealene fungerer godt sammen gjennom sommerhalvåret.

Kjøkken og spisestue

Kjøkkenet har et nøkternt og gjennomført uttrykk med slette fronter i en dempet grønnbeige tone, fronter i tresjikts heltre og lys benkeplate i sten. Den store kjøkkenløsningen gir rikelig med både arbeidsflate og oppbevaring, samtidig som den åpne plasseringen gjør kjøkkenet til en integrert del av oppholdsrommet.

En bred kjøkkenøy/utstikker vender mot spiseplassen og gir ekstra benkeplass og en naturlig forbindelse mellom matlaging og de sosiale sonene. Koketoppen er integrert i benken, mens øvrige hvitevarer er bygget inn i innredningen. Kjøkkenet har også underlimt oppvaskkum og blandebatteri med uttrekkbar spyletut.

Et stort vindu over arbeidsbenken slipper inn godt med dagslys og gir utsyn mot grøntområdet utenfor. Spiseplassen ligger like ved og har god plass til et stort spisebord, samtidig som sonen er en del av det sammenhengende oppholdsarealet.

Terrasse med en særegen tretopphusfølelse

Fra stuen og hovedsoverommet er det utgang til en stor terrasse på ca. 27 m² inklusive integrerte plantekasser, sittebenk og putekasse. Målt innenfor disse faste innredningene er det frie terrassearealet ca. 20 m².

Terrassen ligger høyt og vender mot vest, med vegetasjonen og trekronene tett på. Resultatet er en skjermet og grønn uteplass med en uvanlig fin kontakt med naturen. Her er det plass til både spisebord, loungegruppe, solsenger og beplantning, og den lange fasaden gjør at flere soner kan etableres samtidig.

Integrerte plantekasser og sittebenk gir terrassen et mer ferdig og møblert preg, og den frodige vegetasjonen rundt skaper en opplevelse av å sitte nærmest ute blant trekronene. Ifølge selger har terrassen svært gode solforhold, med sol fra tidlig morgen og frem mot ca. kl. 22 midtsommers.

Hovedsoverom med garderoberom og terrasseadkomst

Hovedsoverommet er lyst og rolig, med god plass til dobbeltseng og supplerende møblering. Rommet ligger tilbaketrukket fra oppholdsarealene og har en varm fargesetting som understreker boligens lune karakter.

I direkte tilknytning ligger et eget omkleddnings-/garderoberom med åpen garderobe, skuffer, hyller og klesheng. Garderoberommet fungerer samtidig som forbindelse videre ut til terrassen, en løsning som gir hovedsoverommet en særlig fin kontakt med uteplassen. Dersom det er behov for et ekstra soverom kan garderoberommet skilles fra hovedsoverommet og ha adkomst via dør direkte fra stuen.

Hovedetasjen har i tillegg et godt soverom som kan benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor etter behov. Det er også ytterligere garderobe- og oppbevaringsareal sentralt i etasjen.

Romslig bad med både badekar og dusj

Badet ble renoveret i 2018 og er lyst, moderne og tidløst. Rommet har store, lyse flisflater på veggene og et gråtonet flislagt gulv som gir et rolig uttrykk.

Innredningen består av en lang servantsone med to servanter, skuffer og integrerte speilskap. De innebygde armaturene bidrar til det rene uttrykket. På motsatt side står et frittstående badekar, mens den romslige dusjsonen er senket i gulvet og skjermet med en stor glassvegg. Dusjen har innebygget blandebatteri og regndusj.

Kombinasjonen av badekar, separat dusj, dobbel servant og god oppbevaringsplass gjør badet særlig funksjonelt for en familie.

Loftsetasje med store gulvarealer og flere bruksmuligheter

Fra kjøkken-/spisestuesonen fører trappen videre opp til loftet. Etasjen har et gulvareal på ca. 54 m², hvorav ca. 16 m² er måleverdig BRA-i på grunn av skråtak og redusert takhøyde.

Loftet er innredet med loftstue, to rom som i dag benyttes som soverom, samt separat toalett. De to rommene er ikke omsøkt som rom for varig opphold, men fungerer i dag som en naturlig del av loftsetasjens fleksible bruk.

Loftsarealene har en mer intim karakter enn hovedetasjen, med skråtak, malte tregulv og sisaltepper, og gir en lun og avslappet atmosfære som egner seg godt som en egen avdeling for barn eller ungdom.

Loftsstuen ligger sentralt mellom rommene og gir en ekstra oppholdssone som kan brukes som TV-stue, lekeareal, leseplass eller arbeidsområde. Ett av rommene har plassbygget seng, og etasjen har også praktiske innebygde oppbevaringsløsninger. Det separate toalettrommet har flislagt gulv, malte trepaneler, vegghengt toalett og servant.

Loftsetasjen tilfører boligen betydelig ekstra bruksareal og stor fleksibilitet, med gode muligheter for å etablere separate soner for barn, ungdom, gjester eller hjemmekontor.

Kjeller med vaskerom og bod

Boligen disponerer også kjellerarealer med trappegang, vaskerom og bod. Vaskerommet er praktisk innredet med benkeskap, heltre benkeplate, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Gulvet er flislagt, og rommet gir god plass til klesvask og øvrige praktiske funksjoner som gjerne er ønskelig å holde adskilt fra boligens oppholdsarealer.

I tillegg kommer boden på ca 3,5 kvm som gir verdifull lagringsplass for sportsutstyr, sesongartikler og annet man ikke ønsker å oppbevare i hovedetasjene.

Tomt og hage

Tomannsboligen ligger på en stor eiertomt på ca. 1 028 m². Tomten er grønn og pent opparbeidet med plen, hekker, busker og store, etablerte trær som gir eiendommen et frodig og skjermet preg.

Ved boligens inngang ligger en hyggelig hagedel med plen, blomstrende busker og hellelagte gangarealer. Det opparbeidede uterommet danner en fin og grønn ramme rundt huset, samtidig som den store terrassen høyere oppe gir boligen ytterligere et uteareal med en helt annen karakter.

Eiendommen ligger i et stille og etablert boligmiljø, tett på store grøntområder og Lysakerelvens turterreng, samtidig som Røa med butikker, serveringssteder, skoler og kollektivtilbud ligger innen kort avstand.

Oppgraderinger og kvaliteter

Boligen er oppgradert i flere omganger. Blant arbeidene som er utført de senere årene er renovering av bad, arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner, oppgraderinger av kjøkkenet, utskifting av flere vinduer og dører, oppgraderinger av elektrisk anlegg, ny takteking i 2022 og opparbeidelse av terrassen.

Dagens eiere har i tillegg arbeidet videre med boligens uttrykk gjennom maling, overflateoppgraderinger, ombygging av peis og flere plassbygde løsninger. Resultatet er et hjem som er personlig og gjennomarbeidet, samtidig som mye av husets opprinnelige særpreg og lune karakter er bevart.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja.

Mindre riss i overflaten på tre baderomsflis. Dette er sjekket av forsikringsselskap og det er ikke funnet fukt eller vurdert som tiltakskrevende. Beskrevet av forsikringsselskapet som normalt for trehus.

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Rørpartner

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmtvannstank

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Varme og bad, VVS Servicepartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Woodstyle Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av vaskerom

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Proper Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Samling av utenpåhengte rør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.

Alle arbeider før 2023 er utført på forrige eiers oppdrag. Erklæring fra 2023 foreligger.

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Ja.

Badet bygget fra grunn med utskrift av rør/soilrør/ membraner/sluk etc . Dette arbeidet ble utført av forrige eier i 2018.

Ble sluk skiftet?

Ja.

Badet bygget fra grunn med utskrift av rør/soilrør/ membraner/sluk etc . Dette arbeidet ble utført av forrige eier i 2018.

Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk oder lignende?

Ja.

Tilbakeslag i naboseksjonen i 2023 ifb med tett avløp under veien/gaten. Ikke tilbakeslag i denne aktuelle seksjonen. Feilen utbedret av faglært rørlegger i regi av naboseksjonen.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Woodstyle Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ny stoppekran og nye rør fra stoppekran og inn i hus

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Proper Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Rør forlenget ca 1 meter på kjøkken i forbindelse med flytting av oppvaskkum og oppvaskmaskin

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.

Arbeider før 2023 utført på oppdrag av forrige eier. Erklæring fra Proper Bygg foreligger.

Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Ja.

Liten del av pipeløpet på loftet er kledd med gips på tre sider. Dette arbeidet er utført av forrige eier. Hoveddel av pipe i oppholdsrom er dekket med pusset tegl. Det er bygget peis i brannmursplater av faglært med inspeksjonsluker inn til pipeløpet.

Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja.

Loftsetasje har noe skjevheter i gulv. Ellers ujevnheter som forventet for tregulv i resterende etasjer.

Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Ja.

Takvindu er punktert. Vindu på kortvegg mangler vannbrett.

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Ja, både av faglært og ufaglært.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Total takrenovering (2022). Beslag mellom terrassebjelker, montering takrenner og nedløp underterrasse (Viken tak og byggAS), samt rekkverk (Klatre Eiendom) (2019-2022).

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Riving av terrasse og gulvlegging (forrige eier)

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av plantekasse, putekasse og sittebenk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei.

Forklar: Plantekasse, putekasse og sittebenk bygget ved egeninnsats.

Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Drenering utført av forrige eier på nord- og østsiden i 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei.

Forklar: Drenering utført på oppdrag av forrige eier. Papirer foreligger ikke.

Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Ja.

Hvilke endringer er gjort?

Usikkert når arbeider ble utført. Varmekabler lagt på vaskerom på oppdrag av forrige eier.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei.

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei.

Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Ja, kun av ufaglært.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Lagt teppegulv, malt vegger og himling, bygget seng på barnerom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei.

Forklar: Egeninnsats

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Ny trådløs styring til belysning på loft. Gulvvarme på stue. Montering av stikkontakt kjeller. Legging av varmematte i inngangen. Nytt sikringsskap med kurs for elbillader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Ja.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Sluttkontroller, risikovurderinger og samsvarserklæringer ligger i boligmappa. Utført av Granrud Elektriske og Elektrokonsept

Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Ja.

Av hvem?: Granrud Elektriske. Sluttkontroller utført 28.08.23, 15.12.23 og 20.12.23

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik meldt

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Ja.

Hvilke endringer er gjort?: Tilbygg fra 70-tallet

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

Nei.

Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Ja.

Beskrivelse: Terrasserehabilitering utført av forrige eier som beskrevet. Nye vinduer i stue og garderobe på soverom i 2023. Nytt vindu på barnerom på loftet i 2023.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Ja.

Beskrivelse: Defekt lås på dør i tidligere garasje som i dag benyttes som bod.

Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Ja.

Beskrivelse: Alle tidligere tillatelser ligger hos Plan og bygg.

Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Ja.

Beskrivelse: Det er ved noen få anledninger observert "majorstu-biller" på gulvet, men disse er forsvunnet etter noe hyppigere støvsuging. Det er også observert edderkopper i bod/garasje og ved noen få tilfeller i kjeller.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

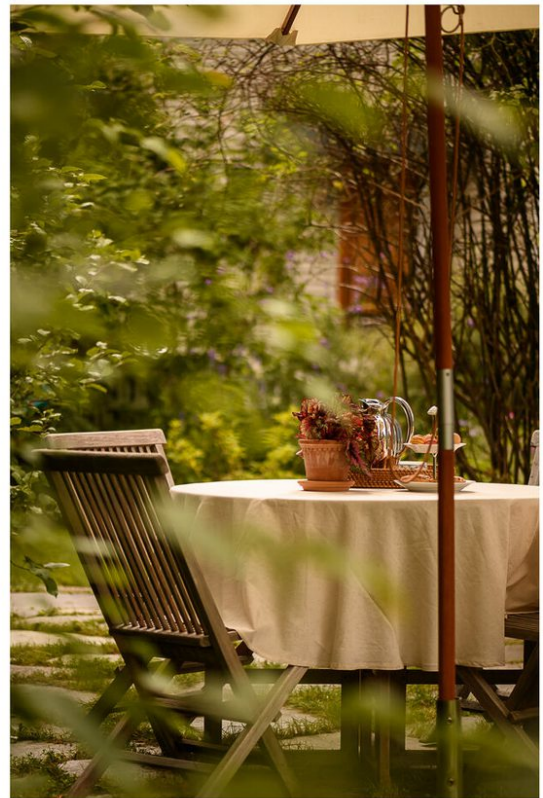
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.





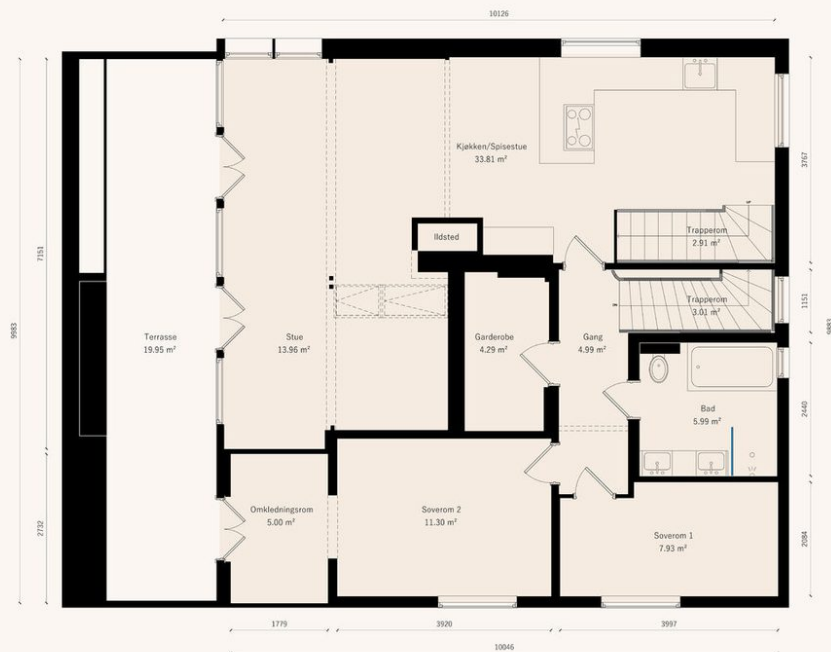








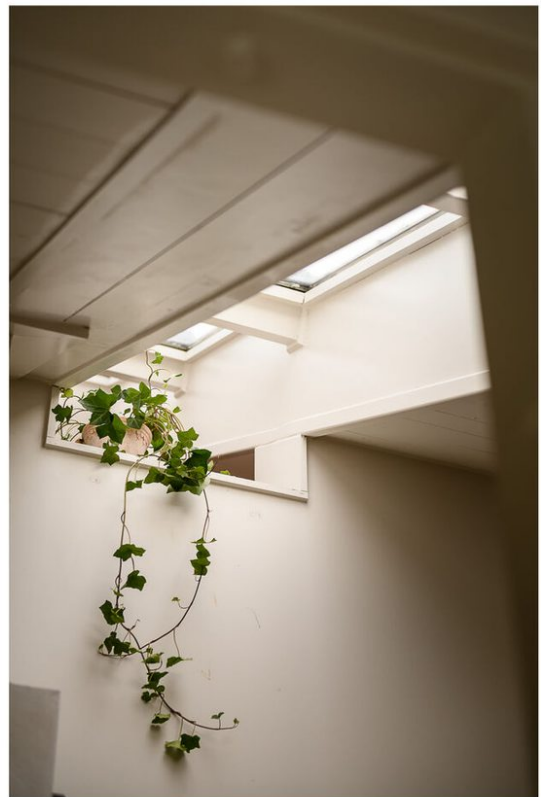
Les mer om
arealberegningen



Kristian Auberts vei 36

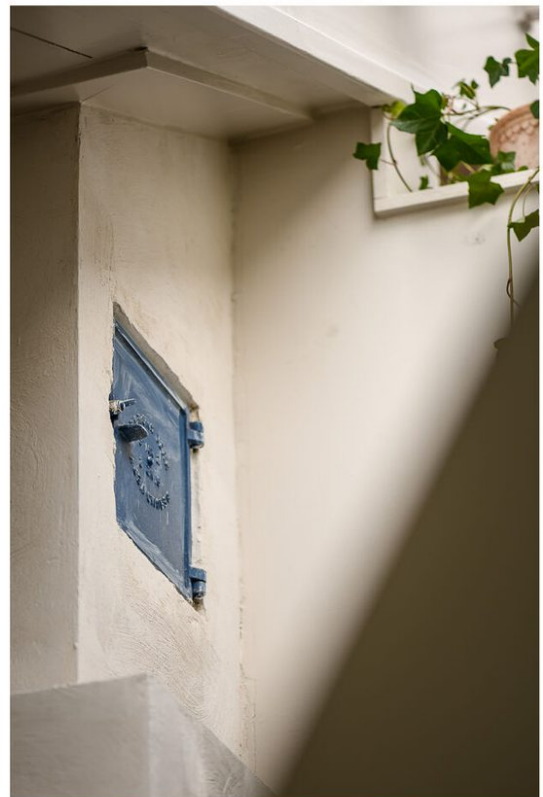
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

























Les mer om
arealberegningen



Kristian Auberts vei 36

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

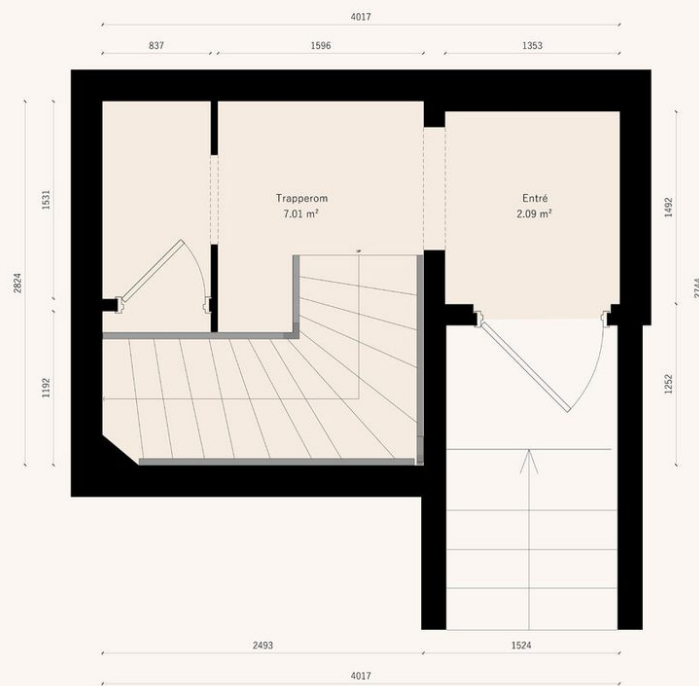








Les mer om
arealberegningen



Kristian Auberts vei 36

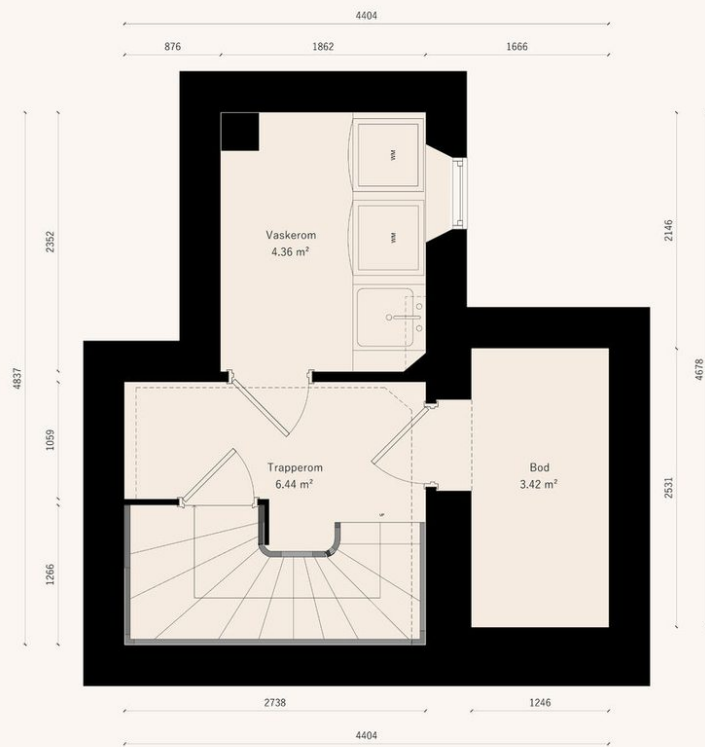
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa





Les mer om
arealberegningen



Kristian Auberts vei 36

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa







BELIGGENHET

Beliggenhet

Kristian Auberts vei 36 ligger i et rolig og grønt boligområde på Røa, med en særlig fin kombinasjon av nærhet til natur, idrettstilbud og det urbane servicetilbudet rundt Røa sentrum. Området består i stor grad av villa- og småhusbebyggelse, og eiendommen ligger tilbaketrukket fra de mer trafikkerte veiene, tett på det grønne beltet langs Lysakerelven.

En av beliggenhetens store kvaliteter er nærheten til naturen. Fra nærområdet er det kort vei ned til Lysakerelven og turveiene som følger elveløpet gjennom et frodig og variert landskap. Dette gir fine muligheter for både korte ettermiddagsturer, løpeturer og lengre turer gjennom grøntområdene vest i Oslo. Nabolagsprofilen gir området 92 av 100 poeng for nærhet til skog og mark, samtidig som støynivået vurderes som lavt.

For barnefamilier er også nærheten til Røas omfattende idrettsmiljø en klar fordel. Røa ILs hovedanlegg ligger i samme vei, i Kristian Auberts vei 20, bare noen få minutters gange fra boligen. Her ligger Røa kunstgress og klubbens øvrige idrettsfasiliteter, og Røa IL har tilbud innen blant annet fotball, friidrett, langrenn, sykling og trim. Nabolagsprofilen oppgir Røa kunstgressbane med aktivitetshall, fotball og friidrett ca. 300 meter fra eiendommen. Røa idrettspark har i tillegg flere kunstgressflater, og benyttes til fotball om sommeren og bandy om vinteren.

Det er samtidig kort vei til Røa sentrum, som de senere årene har utviklet seg til et attraktivt og levende nærsentrum. Røa Torg har butikker, serveringssteder og servicetilbud samlet rundt et hyggelig torgmiljø, og ligger ca. syv minutters gange fra boligen ifølge nabolagsprofilen. Røa Torg ble ferdigstilt i 2020 og har både handel, spisesteder og øvrige servicetilbud. Dagligvarehandelen er enkel med blant annet Coop Mega Røa og Rema 1000 Røakrysset i gangavstand.

Kollektivtilbudet er svært godt. Røa T-banestasjon ligger ca. 600 meter fra boligen og betjenes av linje 2, som gir en effektiv forbindelse mot Majorstuen og videre gjennom sentrum. Røa fungerer også som et viktig knutepunkt for flere busslinjer. Dette gjør det enkelt å klare hverdagen uten å være avhengig av bil, samtidig som beliggenheten gir rask forbindelse både østover mot sentrum og vestover mot Bærum.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager. Lysejordet skole ligger ca. 1,1 km unna, Huseby skole ca. 1,3 km og Hovseter ungdomsskole ca. 1,4 km fra eiendommen. I tillegg finnes blant annet Rudolf Steinerskolen og Montessoriskolen Lyse i nærområdet. Flere barnehager ligger også innen kort gangavstand.

Røa er et område som særlig appellerer til familier som ønsker å bo grønt og rolig, men fortsatt ha et komplett nærmiljø rundt seg. I nabolagsprofilen trekkes området spesielt frem som egnet for barnefamilier, etablerere og husdyreiere, og lokalkjente vurderer tryggheten til 88 av 100 og skolekvaliteten til 81 av 100.

Her bor man med Lysakerelvens natur rett nedenfor huset, Røas idrettsmiljø noen minutters gange unna og Røa sentrum like i nærheten – en beliggenhet som gjør det enkelt å kombinere et aktivt familieliv med rolige omgivelser og kort vei til byen.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 30.06.2026:

Overflater:

Gulv: Flisbelagte gulv i kjeller og entré/trappegang i 1. etasje. Laminat og furugulv i 2. etasje. Vegg-til-vegg tepper av sisal og malte tregulv på loft.

Vegger: Pussede og malte overflater i kjeller. Finerte plater i entré, trappegang og gang. Pussede og malte gipsplater og malte trepaneler i stuer, kjøkken og soverom.

Himling: Pussede og malte gipsplater og malte trepaneler. Himlingshøyde ca. 2,13 meter i kjeller og trapperom, ca. 2,40 meter i gang, soverom og kjøkken, ca. 3,78 meter i stue med skråtak, og fra under 1,90 meter til ca. 2,05 meter på loftet.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med benkestammer og høyskap med glatte fronter og benkeplate i stein. Underlimt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri med spyletut. Integrerte hvitevarer: induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Komfyrvakt er montert. Takmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttertaket via loftet; koketoppen har i tillegg integrert avtrekksventilator med kullfilter. Koketoppen er plassert i kjøkkenutstikker ca. 1 meter mot spisestuen.

Bad/wc (2. etasje):

Flisbelagte gulv og vegger. Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater samt innfelte spotter. Servantskap med glatte fronter og heldekkende servantplate med to servanter og innebygde 1-greps blandebatterier. Integrerte veggskap med speildører. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dusjhjørne med innebygget blandebatteri, regndusj og dusjvegg i glass. Frittstående badekar med innebygget blandebatteri og hånddusj. Naturlig ventilasjon via lufteluke i innvendig vegg samt utlufing via vindu og luftespalte under dørblad. Det er registrert sprekker i flis ved nisje i dusj og ved vindu. Dokumentasjon på membranoppbygging foreligger ikke.

Toalett (Loft):

Flisbelagt gulv og malte trepaneler. Veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Naturlig ventilasjon med lufteluke i innvendig vegg og luftespalte under dørblad. Vannrørene i kneloftet bak toalettrommet mangler kondensisolering og frostsikring.

Vaskerom (Kjeller):

Flisbelagt gulv med støpt betonggulv og fall for lekkasjevann. Varmekabler i gulv. Pussede og malte mur- og gipsvegger; ubehandlede murvegger i våtsonene er ikke egnet for våtrom og bør belegges med egnet overflatemateriale. Pussede og malte gipshimlinger. Benkeskap med glatt front, malt benkeplate i heltre med nedfelt utslagsvask i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig ventilasjon med veggventil i yttervegg; mangler mekanisk avtrekk. Dokumentasjon på membranoppbygging foreligger ikke.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.06.2026:

Bygning generelt:

Del av horisontaldelt tomannsbolig over fire etasjeplan, oppført i 1949. Yttervegger er oppført i isolerte reisverkskonstruksjoner i tre, utvendig belagt med trepanel/weatherboards. I hovedsak eldre panelkledning, med noe nyere panelkledning på terrassen. Det er registrert stedvise punkter med fukt/råte i kledningen, som trolig ikke har tilfredsstillende lufting.

Vinduer:

Boligen har malte vindusrammer og karmen med enkle koblede glass, eldre 2-lags isolerglass i tak i stue og loftsstue, 2-lags isolerglass fra 2016, PVC-vindu med 2-lags isolerglass fra 2018, og 3-lags isolerglass fra 2023. Takvindue er punkterte og utette. Vindusrammer og isolerglass bærer preg av alder og slitasje.

Dører:

Nyere heltre inngangsdør med glassfelt fra 2023.

Terrassedør:

Nyere tofløyede terrassedører med 2-lags isolerglass fra 2023, med adkomst fra stue og hovedsoverom.

Balkonger / Terrasser:

Vestvendt terrasse på ca. 27 m² med adkomst fra stue og hovedsoverom. Terrassen er oppgradert med nye terrassebord i 2019 og utskifting av takplater i 2022. Dagens eier har etablert putekasse, plantekasse og sittebenk. Ved oppmåling innenfor disse faste innretningene er terrassen målt til ca. 20 m².

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.06.2026:

Vannledninger:

Hovedinntaksrør er plassert i kott under trapp i kjeller, med manuell stengeventil og lekkasjesensor med automatisk stengeventil. Fordelerskapet til rør-i-røranlegget er plassert i boligen. Det mangler kondensisolering og frostsikring av vannrørene i kneloftet bak toalettrommet. Det er registrert at fordelerskapet til rør-i-røranlegget, inkludert stengeventil til naboseksjonen, er plassert i boligen. Enkelte av naboens vannrør er ført gjennom bærende vegger.

Avløpsrør:

Originale avløpsrør i støpejern i kjeller. Avløpsrørene videre opp ble byttet til plastrør i 2016/2017, og bunnledningen under kjelleren ble byttet frem til utsiden av grunnmuren. Avløpsrøret til kjøkkenet er ført i ytterveggen med lite eller ingen isolering mot frost. Luftingen av avløpet mangler kondensisolering.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med utlufting/tilluft via vinduer, terrassedører, veggventiler og spalteventiler. Det er mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken. Vaskerom, bad og toalettrom har kun naturlig ventilasjon. Ventilasjonsrør fra bad/wc og toalettrom mangler kondensisolering.

Varmtvannstank:

Liggende varmtvannsbereder på 187 liter (1,95 kW) er plassert i kott på loftet. Berederen er montert i et lekkasjesikkert trau.

Varme:

Oppvarming er basert på elektrisitet med gulvvarme (varmekabler og varmematter). Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe på soverommet på loftet, med utedel plassert utenfor garasjen/boden.

Elektrisk anlegg:

Eldre og nyere elektrisk spredernet. Inntakskapet med hovedsikringer er montert på loftet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 2. etasje. Det er utført oppgraderinger av anlegget, og det mangler samsvarserklæring på deler av det.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Del av tomannsbolig

INNHold

Leiligheten går over fire etasjeplan og består av følgende rom:

Kjeller: Trappegang, vaskerom og bod.

1. etasje: Entré og trappegang.

2. etasje: Trappegang, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, garderobe og bad/wc.

Loft: Trappegang, loftstue, to soverom og toalett.

Boligen har en terrasse på 27 m² med adkomst fra stue og hovedsoverom.

I kjelleretasjen disponerer leiligheten en bod (tidligere garasje) på ca 16 m².

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

PARKERING

Gratis gateparkering i gate med el-bil lader.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert etter reguleringsplan S-4220 «Småhusplanen», vedtatt 15.03.2006. Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har avgjort 14.10.2025 å ikke godkjenne revidert småhusplan for Oslo kommune. Begrunnelsen er at planen ikke oppfyller krav til vurdering av flom- og skredfare. Det er midlertidig forbud mot tiltak i de aktuelle områdene (saksnummer 202304720 hos PBE). Forbudet gjelder fram til ny plan er vedtatt. I områder omfattet av midlertidig forbud mot tiltak kan man ikke gjennomføre tiltak etter Plan- og bygningsloven uten at tiltakene eksplisitt er unntatt fra forbudet.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering S-5058, «Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg», vedtatt 13.11.2019. Hele eiendommen på 1028 m² er i denne planen regulert til vannforsyningsanlegg i undergrunnen (vertikalnivå 1), innenfor felt 1541.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen berøres også av Kommunedelplan for Lysakervassdraget (KDP-19), vedtatt 06.09.2017.

Eiendommen berøres av hensynssone H190: Sikringssone for vannforsyningsanlegg. Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

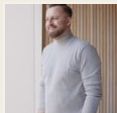
Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Friestad

Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 959 95 320

tommy@boaeiendom.no

v 13.0, 16/08/2026, kl: 19:00

Tilstandsrapport

📍 Kristian Auberts vei 36, 0760 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 12, bnr. 365, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 05.08.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 12018-26092

Eiendomsverdi ref nr: HW1361

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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

Norsk takst

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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av horisontaldelt tomannsbolig over fire etasjeplan. Boligen er oppgradert i de siste årene med blant annet nytt kjøkken, nytt våtrom (bad/wc), nye vann- og avløpsrør, ny takteking og nye terrassebord. Det er registrert enkelte avvik med utvendige og felles bygningsdeler og innvendige bygningsdeler i boligen som bør undersøkes nærmere. Stort sett gjelder dette avvik grunnet elde og slitasje. Takstingeniøren ber interessenter/kjøper om å gjøre seg godt kjent med eiers egenerklæring og tilstandsrapporten i sin helhet. For fullstendig gjennomgang av de kontrollerte bygningsdelene henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligen er pent holdt. Forrige eier har bl.a. utført dreneringsarbeider, renovert våtrommet i 2. etasje og montert nytt kjøkken. Dagens eier har utført visse kosmetiske oppgraderinger av overflater på vegger, gulv, peis og noe elektro. I tillegg er det utført bygging av pantekassr, sittebenk og putekasser på terrassen. Normal bruksslitasje på originale bygningselementer ut i fra byggeår. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Det er normalt at overflater på vindusrammer/vinduskarmer, dørrammer/dørkarmer, gulv, vegger og himlinger, samt innredninger på kjøkken, våtrom, garderobeskap og bokhyller kan være/er utsatt for bruksslitasje. Det er også normalt at det kan være hull etter bilder, lamper og diverse innredninger. Bruksslitasje av vesentlig grad spesifiseres under den spesifikke bygningskonstruksjonen i herværende rapport. Forholdene rundt innsetting av vinduer og ytterdører/innvendige dører er ikke kontrollert. Det er ikke utført termografering.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i bakvegg til bad/wc fra tilstøtende soveromrom er utført. Det er ikke registrert fukt eller avvik i det kontrollerte området. Øvrig vegg ligger mot yttervegg. Det er ikke utført hulltaking i vegger i kjeller da disse er belagt med plater.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

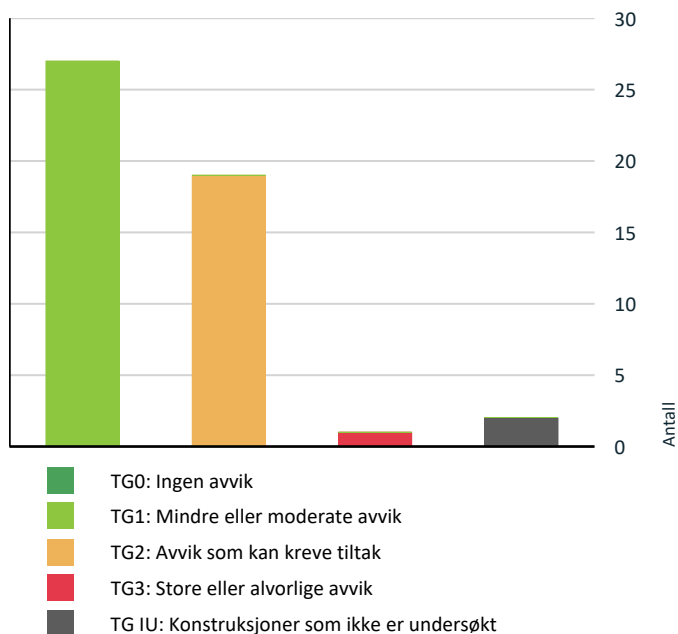
Tomannsbolig

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

Kjelleren er i dag delt mellom seksjon 1 og 2. Det er etablert vaskerom i opprinnelig bod. Bruksendring er ikke innmeldt. Det er utført mindre endringer med planløsningen i 2. etasje og loftsetasjen, som ikke anses som søknadspliktige arbeider. Det er utført en mindre fasadeendring ved å bytte rekkverket på terrassen hvilket ikke er byggemeldt.

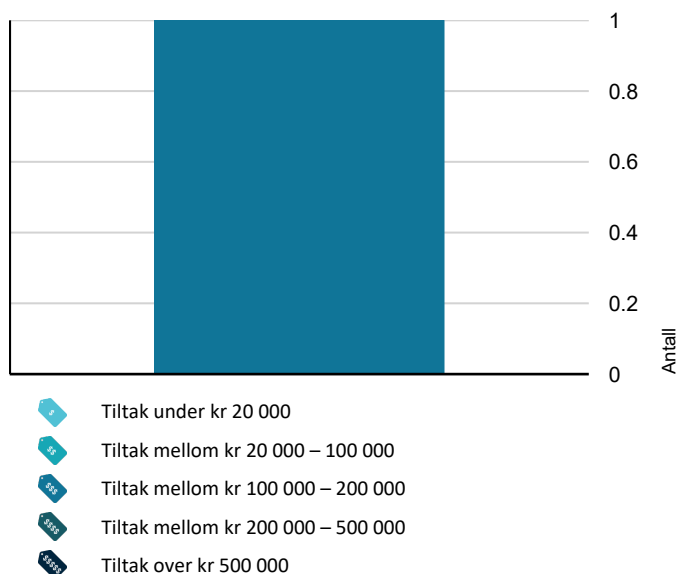
Sammendrag av boligens tilstand

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

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

* I rapporten er det sjekkpunktet som ikke er en obligatorisk del av tilstandsanalyse iht. Forskriften til Avhendingslova, og er ikke videre undersøkt eller kontrollert. Sjekkpunktet bør likevel vurderes dersom det er påvist eller observert åpenbare avvik (profesjonsansvar).

* Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn Tilstandsgrad TG1, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk

Sammendrag av boligens tilstand

fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > vaskerom > Hulltaking [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Hulltaking [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > vaskerom > Dokumentasjon på våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > vaskerom > Vanntettsjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft > toalett > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1949

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er iflg. eiers egenerklæring omteknet i 2022. Arbeidet er utført av Vike Tak og Bygg AS. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Undertak er kontrollert ved de to nederste rekkene av taksten fra terrassen. Det er sannsynligvis lagt en diffusjonsåpen (pustende) undertaksduk før nye sløyfer og lekter og takstein ble montert.

Taktekking forøvrig er ikke besiktiget, grunnet manglende sikret adkomst.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør, samt snefangere av lakkert stål er skiftet ifbm. omteking av tak i 2022.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i tre fra byggeåret. Takkonstruksjonen er oppført som en isolert sperrekonstruksjon, uten dampspærre mot varm side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe nedbøying av takåsen mellom spisestue og stuen.

Det er registrert mindre nedbøying på midten av mønebjelke.

Det er fra kneloft registrert at det er manglende dampspærre mot yttertakkonstruksjonen, som kan medføre at den fuktige inneluften føres rett opp i takkonstruksjonen, som potensielt kan føre til kondensering i takkonstruksjonen som igjen kan føre til fuktrelaterte problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres god ventilering av inneluften i boligen, samt jevnlig utføre kontroll på oversiden av isolasjonen, der man har mulighet for inspeksjon. Det kan oppstå kondens på oversiden av isolasjonen (mot den kalde siden). Dersom fukt oppdages må det gjøres tiltak ved montering av dampspærre på varm side av takkonstruksjonen.

Nedbøyingene i møne og åser må overvåkes. Dersom det oppstår ytterligere nedbøyinger må det gjøres tiltak/ending av de bærende understøttelsene av takås og møne.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i isolerte reisverkskonstruksjoner i tre, utvendig belagt med trepanel/weatherboards.

I hovedsak elsr panelkledning. Noe nyere panelkledning på terrassen.

Yttervegger forventes oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kledningen har trolig ikke tilfredsstillende lufting, noe som ikke er unormalt på bakgrunn av alder/oppføringstidspunktet. Det ble på befaringen registrert stedvise punkter med fukt/råte i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte kledning der det er registrert fukt eller råte, samt etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for videre fuktskader, råteutvikling og forringelse av veggkonstruksjonen.

Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer med enkle koblede glass.

Malte vindusrammer og vinduskarmer med eldre 2-lags isolerglass i tak i stue i 2. etasje og loftsstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvindue er punkterte, utette og må skiftes ut.

Vindusrammene og isolerglass bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvindue bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og påfølgende fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Vindusrammene og isolerglassene bør skiftes, da alder og slitasje kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for ytterligere forringelse over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dører

Beskrivelse

Nyere heltre inngangsdør med glassfelt fra 2023.

Nyere to-fløyede terrassedører med 2-lags isolerglass fra 2023 fra stue og hovedsoverom.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer 2

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer med 2-lags isolerglass fra 2016.
PVC vindu med 2-lags isolerglass fra 2018.
Malte vindusrammer og vinduskarmer med 3-lags isolerglass fra 2023.

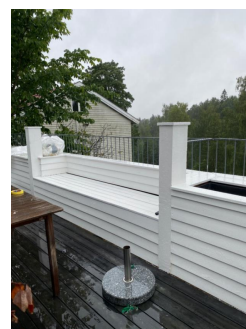
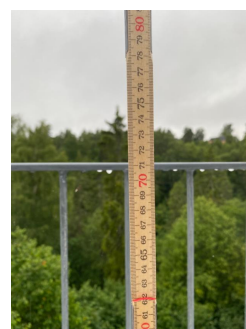
Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det vil kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på ca. 27m². med adkomst fra stue og hovedsoverom. Arealet er inkl. arealet av putekasser, plantekasse og sittebenk. Terrassen er tidligere oppgradert med ny terrassebord og rekkverk. Dagens eier har etablert putekasse, plantekasse og sittebenk. Rekkverk i tre og stål.
Ved oppmåling innenfor etablert putekasse, plantekasse og sittebenk er terrassen målt til ca. 20m².



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

TG 2 Etasjeskillere

Beskrivelse

Etasjeskillere i trebjelkelag, sannsynligvis oppført som stubbeloft.

Det er utført måling av nivå- og høydeforskjeller med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise skjevheter i gulv i 2. etasje og loft.

Nivå- og høydeforskjeller er målt til ca. 10-20mm. gjennom de målte rom. Det kan stedvis være større nivå- og høydeforskjeller, uten at dette er kontrollert nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om skjevhetene er sjenerende eller påvirker bruken av rommene. Dersom det ikke er til hinder for normal bruk, er det vanlig å akseptere slike avvik i eldre bygninger. Dersom skjevhetene forverres eller gir problemer, bør utbedring vurderes for å unngå økt risiko for følgeskader på konstruksjon og overflater.

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 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglstenspipe fra byggeåret.

Det er kun registrert feieluker på loft. Ingen feieluker er registrert i kjeller og kan eventuelt være i naboseksjonen.

I spisestue er det montert moderne peis med glass, innbygget i brannplater og belagt med fliser. Gnistfanger i fliser på gulv.

Tilstandsvurderinger av ildsteder og pipestokker/pipeløp er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

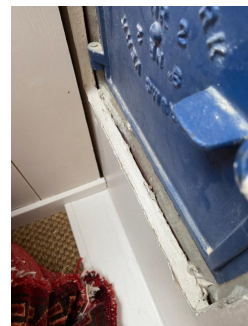
Pipe fra byggeåret er innkledd i gips på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på alle eldre piper å utføre en innvendig inspeksjon (kamerakjøring) for å vurdere pipens tilstand og eventuelt behov for rehabilitering.

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Vegger i kjeller har pussede og malte overflater.

Vegger i entré, trappegang og gang er belagt med finerte plater.

Vegger i stuer, kjøkken og soverom er belagt med pussede og malte gipsplater og malte trepaneler.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller består av trappegang, vaskerom og bod.

Gulv av betong. Gulvet er tidligere pigget ut og ble utført ved deling av kjeller i 2016.

Veggene i kjelleren består av pussede og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført kontroll med fuktindikator i åpne tilgjengelige steder i grunnmur, bl.a. vaskerom, bod og kott under trapp. Det er registrert noe fuktvandring og fuktopptrekk i grunnmur. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot terreng og grunnen. På bakgrunn av at det er åpen og synlig grunnmur i enkelte rom er det ikke utført hulltaking i omsluttende vegger da disse er oppført i murkonstruksjoner. Iflg. eier er det utført dreneringsarbeider i 2017.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig og sørge for god ventilasjon i kjellerrommene. Ved vedvarende eller økende fuktproblemer bør det vurderes ytterligere tiltak, som forbedring av drenering eller innvendig fuktsikring. Konsekvensen av fuktvandring i grunnmur er økt risiko for skader på konstruksjonen, utvikling av mugg og sopp, samt redusert innemiljø.

! TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Himlinger er belagt med pussede og malte gipsplater og malte trepaneler.

Himlingshøyder er målt til følgende.

Kjeller og trapperom ca. 2,13 meter.

Gang, soverom og kjøkken ca. 2,40 meter og stue med skråtak ca. 3,78 meter.

Loft fra under 1,90 meter til ca. 2,05 meter på det høyeste.



! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulv i kjeller og entré/trappegang i 1. etasje.

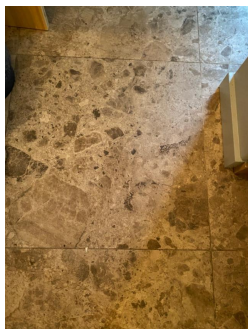
Heltregulv i 2. etasje.

Vegg til vegg tepper av sisal og malte tregulv på loft.

Svikt og ujevnheter i gulv:

Tregulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Knirk og utglidninger må derfor påregnes.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukkede tretrapper mellom etasjene fra kjeller til loft.
Rekkverk og håndløpere av tre og glass.
Glass i trapp fra kjøkken til loft er skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

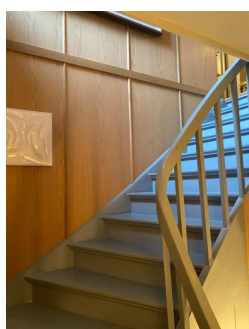
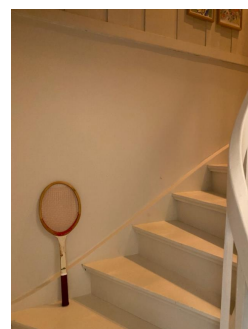
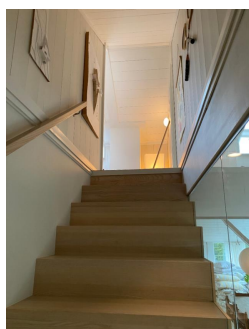
Det er noe lav høyde mellom trapp og etasjeskille i trapp fra kjeller, i forhold til dagens krav til fri ganghøyde.
Det er kun montert håndløper på én side i trappeløpene fra kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på begge sider i trappeløpene for å bedre sikkerheten og brukervennligheten. Lav høyde mellom trapp og etasjeskiller kan medføre økt risiko for personskader, og trappen bør derfor benyttes med oppmerksomhet.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører med tre/MDF rammer og malte overflater.

Skyvedør med malte glatte overflater.

Alle dører er iflg. eier skiftet i 2023 med unntak av dører på loft.

Dører vurderes å være i funksjonell stand. Alle dører er ikke testet ved åpning. De tilfeldig valgte dører som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det vil kunne forekomme avvik på dører som ikke er funksjonstestet.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer og utføringer ikke er løsnert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dørene.

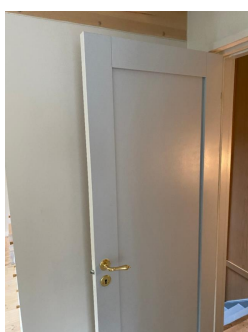
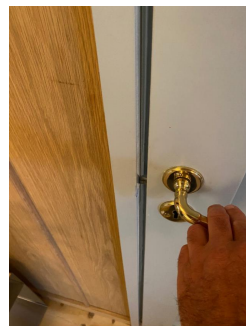
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Garderober, hyller og plassbygde innredninger

Beskrivelse

Omkledningsværelsene i tilknytning til gang og hovedsoverommet er utstyrt med åpen garderobe med skuffer, hyller og klesheng. Avsatt plass for garderobeskap på alle soverom. Plassbygget seng på et soverom på loft. Plassbygde skap under trapp fra kjøkken til loft.

Garderober, hyller og plassbygde innredninger er ikke videre vurdert.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom etablert i bod i regi av tidligere eier i 2017/2018.

Det er ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv og membranløsninger er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Manglende dokumentasjon på membranoppbygging og utførelse gir økt risiko for skjulte skader som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Alderen indikerer også at halvparten av normal brukstid for sluk og membranløsninger er passert.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut.

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ubehandlede murvegger i våtsonene er ikke egnet i et våtrom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtsoner må belegges med egnet overflatemateriale som tåler fukt

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte mur- og gipsvegger.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pussede og malte gipshimlinger.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv.

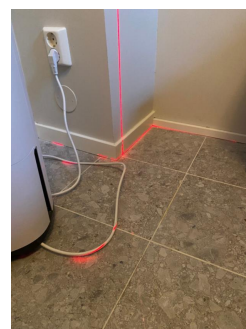
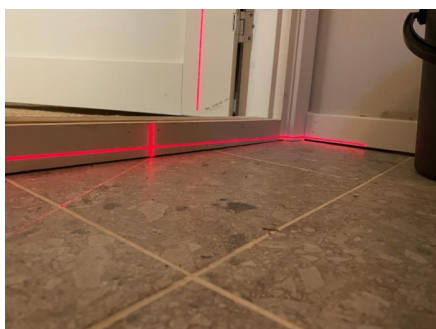
KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betonggulv. Gulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann, og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og oppkant ved terskel.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Dokumentasjon på våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon eller dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og membranoppbygging. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, og det foreligger risiko for skjulte feil eller skader som ikke kan oppdages ved visuell kontroll.

KJELLER > VASKEROM

Vanntettsjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig åpent plastsluk i gulv under benkeskap.

Synlig vannlås og klemringsfunksjon.

Det er ikke synlig membran under klemringen.

Ettersom membransystemet er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller veggene på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av manglende membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres eller dokumenteres membran under klemring ved sluket. Manglende membran medfører økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid.

Tilstandsrapport

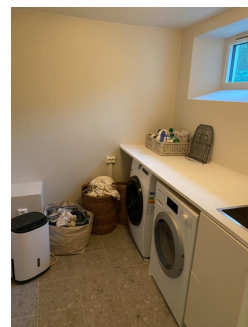


KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med glatt front. Malt benkeplate i heltre nmed nedfelt utslagsvask i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 10 Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner rundt utslagsvask og vaskemaskin. Det er ikke funnet tegn til fukt på våtrommet. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner består av murverksjonstruksjoner. Det er heller ikke skjulte rørføringer og åpen bruk av vann (dusj).

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er renovert i regi av tidligere eier i 2018.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Merknad:

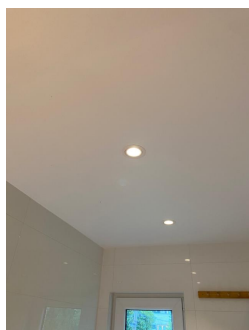
Det er registrert én listen sprekk i flis ved nisje i dusj og én sprekk i flis ved vindu. Det er iflg. eier tidligere vært utført kontroll i regi av forsikringsselskapet uten avvik.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater.
Innfelte spotter. Spotter er ikke løsnet, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon eller dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og membranoppbygging. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, og det foreligger risiko for skjulte feil eller skader som ikke kan oppdages ved visuell kontroll.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

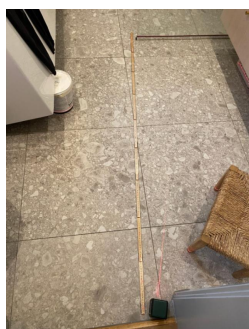
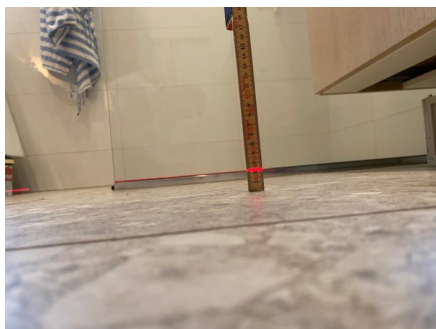
Flisbelagt gulv.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betonggulv. Gulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann, tilstrekkelig fall i nedsenket dusjsone og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel.



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Vanntettsjikt, membran og sluk

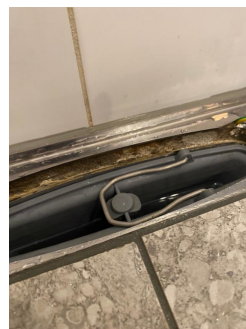
Beskrivelse

Synlig åpent sluk i gulv under frittstående badekar og synlig åpent rennesluk i nedsenket dusjsone i dusj. Synlige vannlåser, membraner og klemringsfunksjoner.

Tilstandsrapport

Det er synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men ettersom dette er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller veggene på våtrommet.

Ansvarlig utførende av elektro på våtrommet har beskrevet at jordingskablene ligger over membransjiktet frem til baderomsdøren og bryter derfor ikke membransjiktet. Jordingskablene bør festet til slukristene med kabelsko.



2. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servantplate med to servanter og innebygde 1-greps blandebatterier. Integrerte veggskap med speildører. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dusjhjørne med innebygget blandebatteri, regndusj og dusjvegg i glass. Frittstående badekar med innebygget blandebatteri og hånddusj.

Synlige avrenningsrør/siklemikk fra innebygde blandebatterier.

Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget sisterner. Innebygget sisterner antas å være montert med Safetybag. Det vil si at eventuelt lekkasjevann fra sisterner ledes direkte til toalettskålen, eller at dette er løst på annen måte f.eks. ved drenerør under avløpsrør.

Merknad:

Dersom toalettet ikke er montert med Saftybag settes avviket til TG2, og det bør etableres lekkasjehull for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med bryter i bod. Luftespalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD/WC

Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking i bakvegg til bad/wc fra tilstøtende soveromrom er utført. Det er ikke registrert fukt eller avvik i det kontrollerte området. Øvrig vegg ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

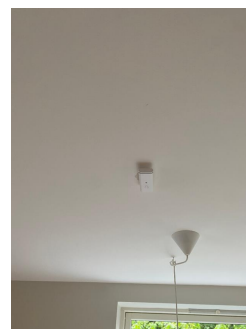
TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2016 med benkestammer og høyskap med glatte fronter. Benkeplate i sten. Underlimt oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri med spyletut. Integrert induksjonstopp med kullfiltervifte, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.

Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Koketopp med integrert avtrekksventilator med kullfilter. Nye typer benkeventilatorer basert på kullfilter er å regne som meget effektive.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. Det er takmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttertaket via loftet.

Merknad:

Dagens eier har flyttet kjøkkenutstikker med koketopp ca. 1 meter mot spisestuen. Takventilatoren er derfor ikke montert rett over koketoppen.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

LOFT > TOALETT

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom på loftet med flisbelagt gulv og malte trepaneler. Veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Naturlig ventilasjon med lufteluke i innvendig vegg. Luftespalte under dørbladet.

Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget systerne. Innebygget systerne antas å være montert med Safetybag. Det vil si at eventuelt lekkasjevann fra systerne ledes direkte til toalettsskålen, eller at dette er løst på annen måte f.eks. ved drenerør under avløpsrør.

Merknad:

Dersom toalettet ikke er montert med Safetybag settes avviket til TG2, og det bør etableres lekkasjehull for synliggjøring av lekkasje fra innebygget systerne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblematikk og eventuelle luktproblemer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Hovedinntaksrør er plassert i kott under trapp i kjeller. Synlig manuell stengeventil og synlig lekkasjesensor med automatisk stengeventil.

Inntaksvannen er for begge seksjonene. Rørføringer forgrener seg til hver enkelt seksjon. Det er ikke registrert om det er egen stengeventil i seksjon 1.

Synlig lekkasjesensor og automatisk stengeventil i benkeskap på kjøkken.

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom, uten avvik.

Tilstandsrapport

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Vannrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

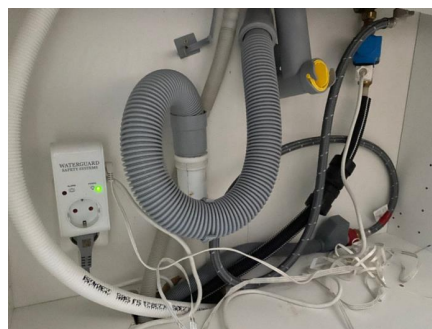
- Det er avvik:

Det er registrert at fordelerskapet til rør-i-rør-anlegget inkl. stengeventil til naboseksjonen er plassert i herværende bolig. Enkelte av naboens vannrør er ført gjennom bærende vegger ved at det er gjort inngrep (hulltakninger) i bærende konstruksjoner. Det mangler kondensisolerings av vannrørene plassert i kneloftet bak toalettrommet, som ikke er oppvarmet. Det er heller ikke noen frostsikring av disse rørene, selv om disse er plassert i rom uten fullstendig isolering mot yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved inngrep i bærende konstruksjoner kreves det statiske beregninger, som tilsier at hulltakningene ikke svekker den bærende konstruksjonen. Vannrørene i boligen må gjennomgås av en autorisert rørlegger, og det anbefales å lage en oversikt over hvilke rørføringer som tilhører hver enkelt seksjon, samt vurdere om vannrørene er lagt opp iht. gjeldende forskrifter. Rørføringer fra inntaksvann og i fordelerskap er ikke merket.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Originale avløpsrør i støpejern i kjeller.

Avløpsrørene fra kjeller og videre opp til boligen ble byttet ut til plastrør i 2016/2017. Iflg. tidligere eiers opplysninger er bunnledningen under kjelleren byttet frem til utsiden av grunnmuren i 2016/2017.

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på kjøkken og samtlige våtrom, uten registrert avvik.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

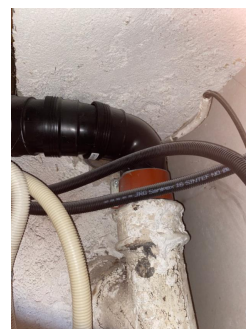
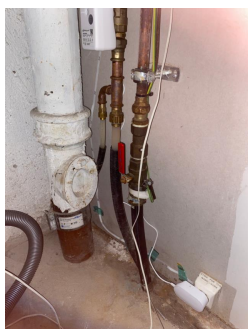
Avløpsrøret til kjøkkenet er ført i ytterveggen med lite eller ingen isolering mot frost. Det er heller ingen kondensisolerings av luftingen av avløpet som går opp over tak ved kjøkkenet og ved toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrøret til kjøkkenet bør isoleres mot frost for å redusere risikoen for frostsikringer og tilstopping. Luftingen av avløpet bør kondensisolerers for å unngå kondensdannelse og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Utlufting/tilluft via vinduer og terrassedører. Veggventiler og spalteventiler i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har kun naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk via ventilator i himling på kjøkken.

Naturlig ventilasjon var normalt og forskriftsmessig ved oppføringstidspunktet. Etter dagens krav ville mekanisk avtrekk vært påkrevd fra toalettrom, våtrom og kjøkken, men dagens forskriftsnivå er ikke referansenivået for denne bygningen.

Manglende kondensisolering av ventilasjonsrøret fra bad/wc og toalettrom.

TG2 settes på grunnlag av noe begrenset funksjon observert ved befaring og ikke fordi løsningen avviker fra dagens krav. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lufteluke i yttervegg eller luftespalter i vinduer i rom uten tilfredsstillende luftemulighete.

Ventilasjonsrør bør kondensisolerers. Manglende kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Oppvarming er basert på elektrisitet. Gulvvarme med varmekabler og varmematter.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet.

Tilstandsrapport



Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en luft til luft varmepumpe på soverommet på loftet. Den utvendige delen (varmepumpen) er plassert utenfor garasjen/boden.

Merknad:

Det er ikke opplyst når siste service er utført. Det anbefales serviceintervall på hver 2-3 år.



Varmtvannstank

Beskrivelse

Liggende varmtvannsbereder på 187 liter/1,95Kw er plassert i kott på loft. Varmtvannsberederen er montert i lekkesjesikkert trau. Avrenning fra varmtvannsberederen er anlagt i synlig kobberør (ikke funksjonstestet).

Varmtvannsberedere på mer enn 1,5Kw skal være tilkoblet fast kontaktpunkt eller med av/på bryter.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eldre og nyere elektrisk spredernet. Inntakskapet med hovedsikringer er montert på loftet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 2. etasje.

Det er kun utført en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder og krever. En slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk derfor videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løst eventuelle spotter, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Det er utført oppgraderinger av det elektriske anlegget.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Den tidligere eiers eietid:
Renovering stue og kjøkken (2016)
Deling av kjeller ifbm. utbygging hos nabo (2017-2018)
Renovering bad/wc (2018)
Bytte lys og stikk garasje og sette opp lampe (2020)

Tilstandsrapport

Ny varmepumpe (2020)

Det er utført oppgraderinger av det elektriske anlegget.

Dagens eier har bl.a. utført:

Ny trådløs styring til belysning på loft. Gulvvarme på stue. Montering av stikkontakt kjeller. Legging av varmematte i inngangen. Nytt sikringsskap med kurs for elbillader.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Av arbeid utført i regi av den tidligere og nåværende eier er alt elektrisk arbeid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Etterarbeid eltilsyn:

Jakobsen installasjon AS (2015)

Kvikk installasjon AS (2016)

VVS service partner AS (2018)

Vet tre elektriske AS (2018)

Oslo vest elektro AS (2020)

Varmepumpe Enegry (2020)

Det er utført oppgraderinger av det elektriske anlegget.

Granrud Elektriske AS - Sluttkontroller utført 28.08.23, 15.12.23 og 20.12.23

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

TG på elektriske anlegg settes i utgangspunktet ikke, med unntak dersom det registreres åpenbare feil/mangler og avvik på det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent, men ut i fra omkringliggende observasjoner er det sannsynligvis leire og fast fjell.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Iflg. eiers egenerklæring er det opplyst at det er utført dreneringsarbeider mot hage/vei i 2017. Terrenget på baksiden av boligen er svært skrånende, og det har derfor ikke vært nødvendig å utføre dreneringsarbeider på denne siden.

Det er ikke utført dreneringsarbeider ved garasjen og utseiden av seksjon 1 siden byggeår.

Herværende bolig har kun yttervegg mot terreng i bod og vaskerom, samt bod (garasje).

Ved befaring var det oppholdsvær, skyfritt og ca. 22C. Ingen antydninger til ansamling av vann i hage. Dreneringen i hage og mot grunnmur fungerer tilsynelatende godt.

Drenering og drenerør er ikke videre kontrollert da disse er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført kontroll med fuktindikator i åpne tilgjengelige steder i grunnmur, bl.a. vaskerom, bod og kott under trapp. Det er registrert noe fuktvandring og fuktopptrekk i grunnmur. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot terreng og grunnen. På bakgrunn av at det er åpen og synlig grunnmur i enkelte rom er det ikke utført hulltaking i omsluttende vegger da disse er oppført i murkonstruksjoner.

Iflg. eier er det utført dreneringsarbeider i 2017.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelt tiltak for å redusere fuktvandring i grunnmur, spesielt i områder hvor det er registrert fuktopptrekk. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, redusert inneklima og skade på bygningskonstruksjoner over tid. Fuktsikring og forbedring av drenering bør vurderes av fagperson dersom fuktproblematikken vedvarer eller forverres.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren til bygget er oppført som en mur- og betongkonstruksjon. Fundamentering delvis eller helvis til fjell.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et svært skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fallsikring i bakre del av hagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres forsvarlig fallsikring mot skråning. Ansvarsforholdet ligger sannsynligvis til seksjon 1 som har bruksrett på baksiden av boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Boligen er tilkoblet kommunalt nett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, og vurdere nærmere undersøkelser eller utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt. Konsekvensen av alder og oppbrukt brukstid er økt risiko for plutselige skader, lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Ved deling av seksjonene i kjelleren (og antageligvis i 1. etasje) er ikke branncelleinndelingen utført etter gjeldende brannkrav. Det er montert enkle lettvegger i kjelleren, med kun et lag standard gips, og det er ført rørføringer gjennom veggene, uten branntetting/sikring. Eksisterende vegg er også åpnet opp slik at det kun er et lag med trepanel som skiller de to seksjonene i trappeløpet.

Fra vindu på loft er det montert brannstige på utsiden av vinduet. Vinduet er ikke godkjent som rømningsvei grunnet størrelsen. Krav til størrelse er B+H=1,50 meter. Løsningen for godkjennelse kan være at midtbalken på vinduet kan fjernes ved rømning. Brannstigen er heller ikke godkjent da det skal være montert ryggbøyle på brannstiger montert 7,5 meter over terreng, samt flammeskjerming, da stigen er montert nærmere enn 2 meter fra vindu i etasjen under. Loftsetasjen har dermed ikke godkjent rømningsvei foruten interntappen til 2. etasjen. Vinduene på loftet tilfredstiller ikke krav til lysinnfall for rom for varig opphold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

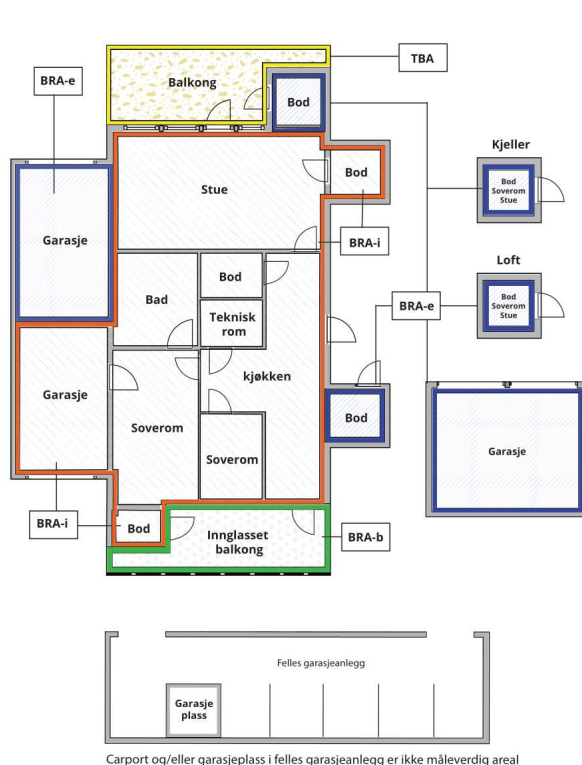
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	15	16		31			31
1. etasje	9			9			9
2. etasje	100			100	27		100
Loft	16			16		38	54
SUM	140	16			27	38	194
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, vaskerom, bod	Bod (garasje)	
1. etasje	Entré, trappegang		
2. etasje	Trappegang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, garderobe, bad/wc		
Loft	Trappegang, loftstue, 2 soverom, toalett		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.

NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Skråtak: Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Gulvarealet (GUA/inkl. innvendige vegger), arealet innenfor etasjens omsluttende vegger er oppmålt til ca. 54m²

På bakgrunn av skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle helt nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.

Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Boligens innvendige bruksareal er målt til 140,12m². Arealet er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

Boligen har åpen terrasse på ca. 27m². inkludert sittebenk, plantekasse og putekasse. Terrassen er ca. 20m²., dersom man måler fra innsiden av sittebenken, plantekassen og putekassen. Terrassearealet inngår i TBA arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er boligen vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleren er i dag delt mellom seksjon 1 og 2. Det er etablert vaskerom i opprinnelig bod. Bruksendring er ikke innmeldt. Det er utført mindre endringer med planløsningen i 2. etasje og loftsetasjen, som ikke anses som søknadspliktige arbeider. Det er utført en mindre fasadeendring ved å bytte rekkverket på terrassen hvilket ikke er byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Dagens eier har utført generell kosmetisk oppussing/maling, ombygging av peis, flytting av kjøkkenøy og oppgraderinger av sikringsskap/el-anlegg.

Ut over dette er det av tidligere eier utført arbeider som bl.a. omfatter ombygging av kjeller i 2017-2018. Nytt våtrom (bad/wc) i 2. etasje i 2018. Nye terrassebord i 2019. Utskifting av takplater terrasse i 2022. Omtrekking av yttertaket i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	
26.6.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	12	365	0	2	1028 m ²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Kristian Auberts vei 36

Hjemmelshaver

Morten Eliassen og Mari Kornberg Skjeflo

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk og lys leilighet over 4 etasjeplan i horisontaldelt tomannsbolig. Hoveddelen ligger i 2. etasje og loftet. Boligen ligger i et godt etablert boligområde bestående av eldre og nyere bebyggelse. Området er kjent for sine unike muligheter med nærhet til flotte turområder. Kort vei til Røa handelssenter med alle dets forretninger, butikker, kafeer/spisesteder, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til barnehager og skoler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Boligen ligger i et regulert område.

Om tomten

Felles tomt, pent opparbeidet og beplantet med hekk mot vei, plener og diverse beplantning. Hellebelagte gangarealer. Iflg. eier er hagedel ved inngang til boligen tilhørende seksjon 2.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter og eventuelle felleskostnader for 2026 er ikke opplyst, men inkl. feiing, offentlige gebyrer/avgifter og renovasjon.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremvist. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått	10	Ja
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	15.08.2026	
3	15.08.2026	
4	15.08.2026	
5	16.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

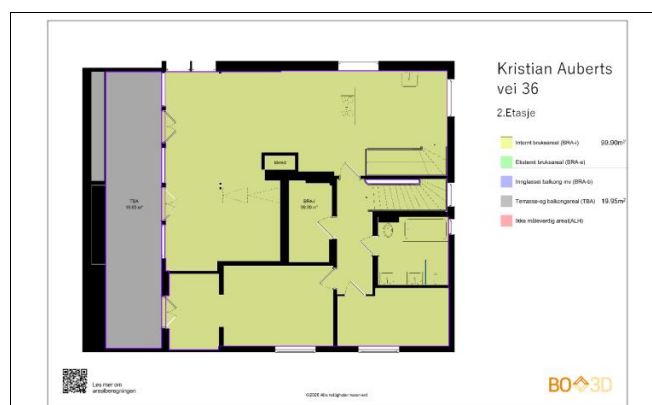
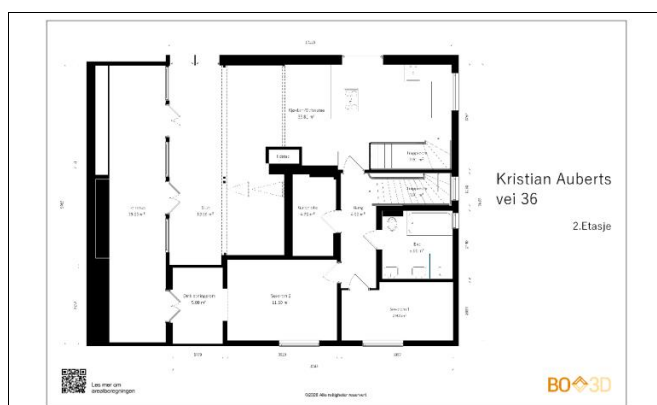
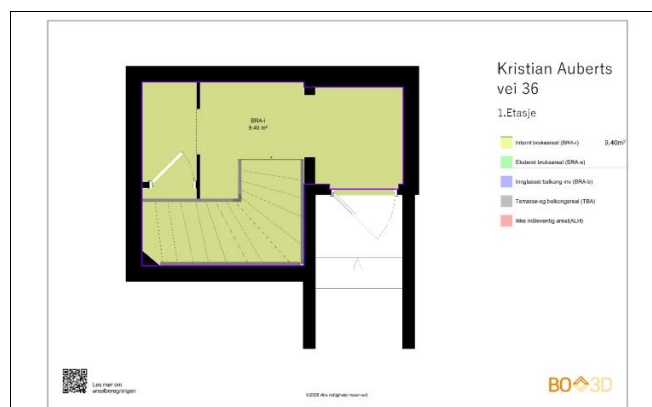
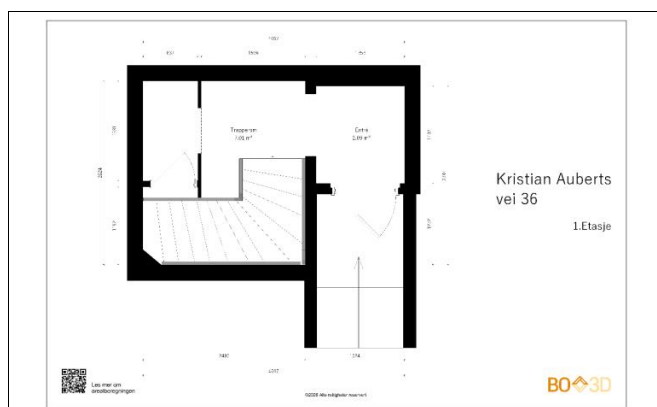
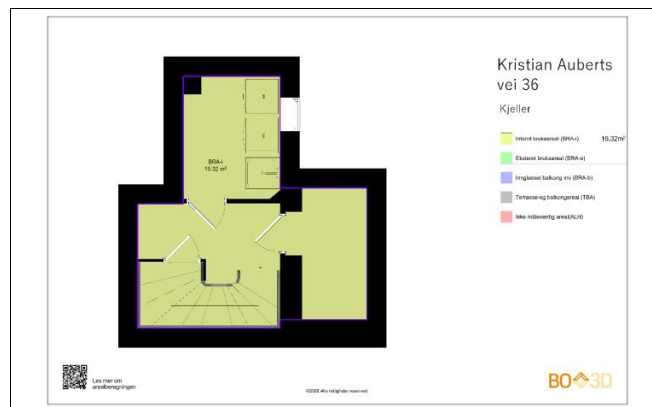
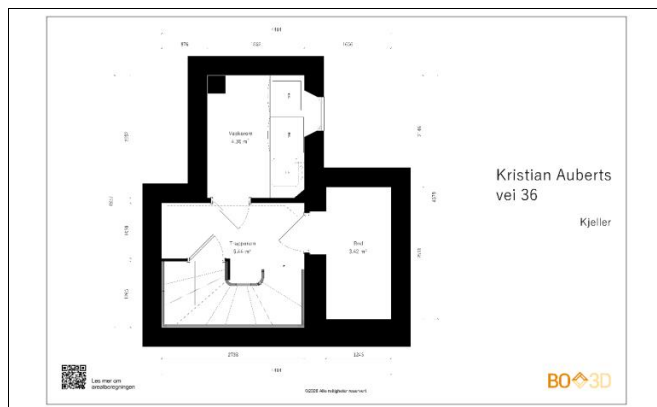
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HW1361>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder





Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0077
Adresse	Kristian Auberts vei 36		
Postnr.	0760	Sted	OSLO
Selgers navn	Mari Kornberg Skjeflo		
Selgers navn	Morten Eliassen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

02.23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Tre år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

841962

Våtrom

Initialer selger:
M K
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Mindre riss i overflaten på tre baderomsflis. Dette er sjekket av forsikringsselskap og det er ikke funnet fukt eller vurdert som tiltakskrevende. Beskrevet av forsikringsselskapet som normalt for trehus.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2016: Bytte av varmtvannstank (Rørpartner). 2018: Renovering av bad (Varme og bad, VVS Servicepartner AS). 2017: Utbedring av vaskerom (Woodstyle Bygg). 2023: Samling av utenpåhengte rør (Proper Bygg)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alle arbeider før 2023 er utført på forrige eiers oppdrag. Erklæring fra 2023 foreligger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet bygget fra grunn med utskrift av rør/soilrør/ membraner/sluk etc . Dette arbeidet ble utført av forrige eier i 2018.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet bygget fra grunn med utskrift av rør/soilrør/ membraner/sluk etc . Dette arbeidet ble utført av forrige eier i 2018.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tilbakeslag i naboseksjonen i 2023 ifb med tett avløp under veien/gaten. Ikke tilbakeslag i denne aktuelle seksjonen. Feilen utbedret av faglært rørlegger i regi av naboseksjonen.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny stoppekran og nye rør fra stoppekran og inn i hus i 2017 (Woodstyle Bygg). Rør forlenget ca 1 meter på kjøkken i forbindelse med flytting av oppvaskkum og oppvaskmaskin i 2023 (Proper Bygg)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeider før 2023 utført på oppdrag av forrige eier. Erklæring fra Proper Bygg foreligger.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Liten del av pipeløpet på loftet er kledd med gips på tre sider. Dette arbeidet er utført av forrige eier. Hoveddel av pipe i oppholdsrom er dekket med pusset tegl. Det er bygget peis i brannmursplater av faglært med inspeksjonsluker inn til pipeløpet.

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Loftsetasje har noe skjevheter i gulv. Ellers ujevnheter som forventet for tregulv i resterende etasjer

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Takvindu er punktert. Vindu på kortvegg mangler vannbrett

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total takrenovering (2022). Beslag mellom terrassebjelker, montering takrenner og nedløp underterrasse (Viken tak og byggAS), samt rekkverk (Klatre Eiendom) (2019-2022).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Riving av terrasse og gulvlegging (forrige eier, 2022). Bygging av plantekasse, putekasse og sittebenk (2025)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Plantekasse, putekasse og sittebenk bygget ved egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Drenering utført av forrige eier på nord- og østsiden i 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Drenering utført på oppdrag av forrige eier. Papirer foreligger ikke.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Usikkert når arbeider ble utført. Varmekabler lagt på vaskerom på oppdrag av forrige eier.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☒ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt teppegulv, malt vegger og himling, bygget seng på barnerom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny trådløs styring til belysning på loft. Gulvvarme på stue. Montering av stikkontakt kjeller. Legging av varmematte i inngangen. Nytt sikringsskap med kurs for elbillader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroller, risikovurderinger og samsvarserklæringer ligger i boligmappa. Utført av Granrud Elektriske og Elektrokonsept

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Granrud Elektriske. Sluttkontroller utført 28.08.23, 15.12.23 og 20.12.23

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik meldt

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tilbygg fra 70-tallet

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Terrasserehabilitering utført av forrige eier som beskrevet. Nye vinduer i stue og garderobe på soverom i 2023. Nytt vindu på barnerom på loftet i 2023.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Defekt lås på dør i tidligere garasje som i dag benyttes som bod.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Alle tidligere tillatelser ligger hos Plan og bygg

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er ved noen få anledninger observert "majorstu-biller" på gulvet, men disse er forsvunnet etter noe hyppigere støvsuging. Det er også observert edderkopper i bod/garasje og ved noen få tilfeller i kjeller.

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

11.08.2026

Signert av

Mari Kornberg Skjeflo

Signert av

Morten Eliassen

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kristian Auberts vei 36

Nabolaget Røa - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Røa T	7 min
Linje 2N, FB3A, FB3B, 41, 42, 42N	0.5 km
Røa	8 min
Linje 2	0.6 km
Sollerud	7 min
Linje 13	3 km
Lysaker stasjon	10 min
Totalt 8 ulike linjer	4.3 km
Oslo S	19 min
Totalt 19 ulike linjer	13.5 km

Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.)	15 min
527 elever, 23 klasser	1.1 km
Huseby skole (1-7 kl.)	19 min
586 elever, 27 klasser	1.3 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.)	24 min
457 elever, 22 klasser	1.7 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.)	25 min
158 elever, 13 klasser	1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	21 min
719 elever, 49 klasser	1.4 km
Persbråten videregående skole	23 min
650 elever, 25 klasser	1.6 km
Ullern videregående skole	8 min
530 elever, 20 klasser	4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

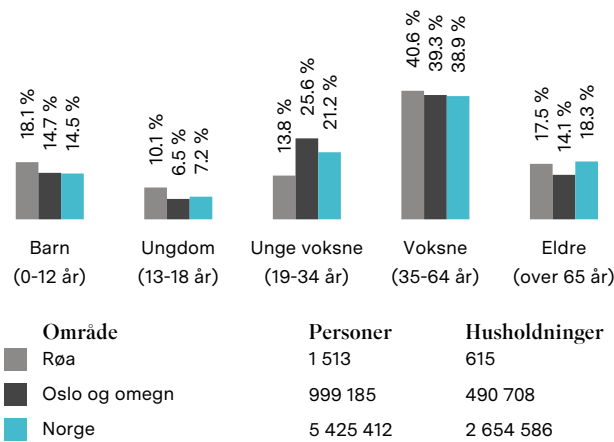
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Solkroken (1-...	8 min
16 barn	0.6 km
Røa Menighets barnehage (1-5 år)	12 min
84 barn	0.9 km
Møllefaret barnehage (1-5 år)	13 min
57 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Røa	7 min
Post i butikk	0.5 km
Rema 1000 Røkrysset	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Sport



Røa kunstgressbane

3 min

Aktivitetshall, fotball, friidrett

0.3 km



Austliveien - balløkke

9 min

Aktivitetsområde

0.6 km



SATS Røa Trening&Bad

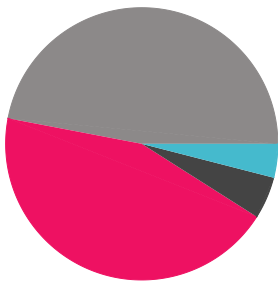
8 min



EVO Røa

9 min

Boligmasse



47% enebolig
5% rekkehus
4% blokk
44% annet

«Røa er en plass for alle, unge som eldre. Godt tilbud til alle samt kort vei til alt av skoler, mark, buss og t-bane»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Røa Torg

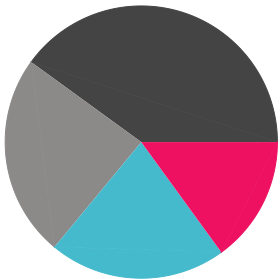
7 min



Apotek 1 Røa

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
40% 6-12 år
21% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



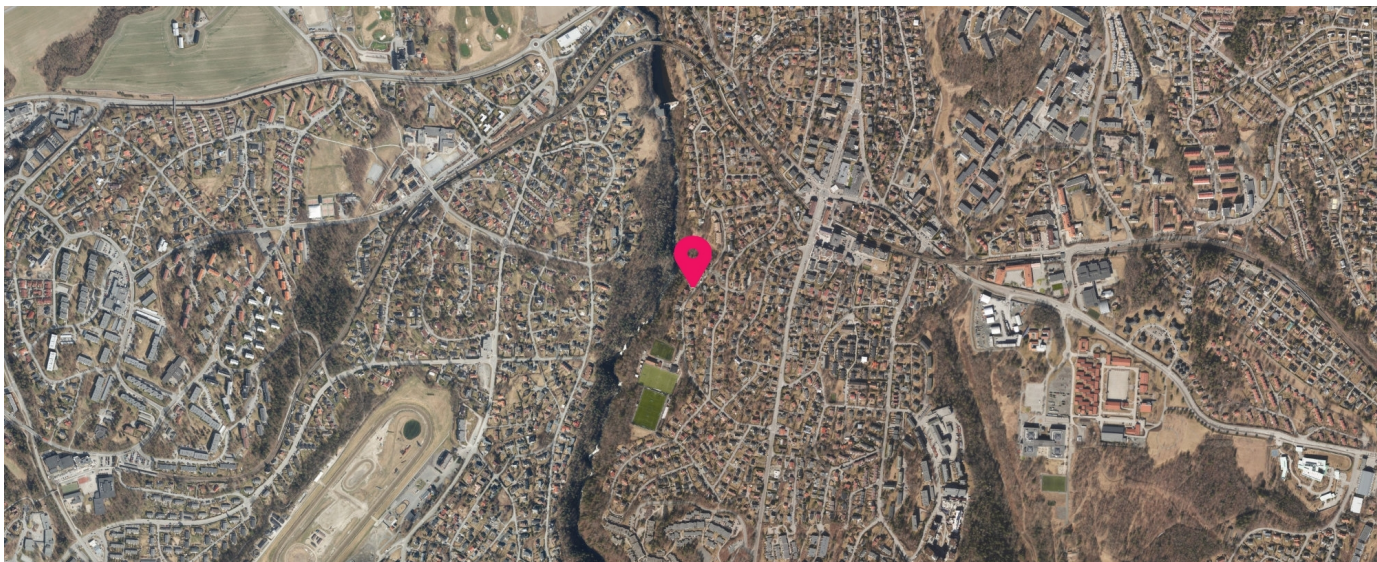
0%

47%

Røa
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

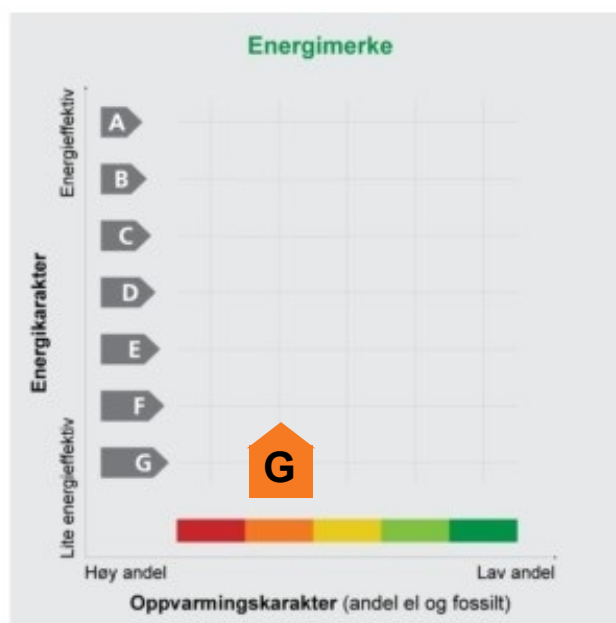
		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

ENERGIATTEST

Adresse	Kristian Auberts vei 36
Postnr	0760
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	12
Bnr.	365
Seksjonsnr.	2
Festenr.	0
Bygn. nr.	81239592
Bolignr.	H0201
Merkenr.	bccd4ace-6a47-47ee-bfd0-afdc4cad579b
Dato.	04.01.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 22,429 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19,779 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2,000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår: 1949
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 137
Detaljert vegger: 3
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kristian Auberts vei 36
Postnr/Sted: 0760 OSLO
Bolignr: H0201
Dato: 04.01.2023 19:59:57
Energimerkenr: bccd4ace-6a47-47ee-bfd0-afdc4cad579b

Gårdsnr: 12
Bruksnr: 365
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 81239592

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0077
Adresse	Kristian Auberts vei 36		
Postnr.	0760	Sted	OSLO
Selgers navn	Mari Kornberg Skjeflo		
Selgers navn	Morten Eliassen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

02.23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Tre år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

841962

Våtrom

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Mindre riss i overflaten på tre baderomsflis. Dette er sjekket av forsikringsselskap og det er ikke funnet fukt eller vurdert som tiltakskrevende. Beskrevet av forsikringsselskapet som normalt for trehus.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2016: Bytte av varmtvannstank (Rørpartner). 2018: Renovering av bad (Varme og bad, VVS Servicepartner AS). 2017: Utbedring av vaskerom (Woodstyle Bygg). 2023: Samling av utenpåhengte rør (Proper Bygg)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alle arbeider før 2023 er utført på forrige eiers oppdrag. Erklæring fra 2023 foreligger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet bygget fra grunn med utskrift av rør/soilrør/ membraner/sluk etc . Dette arbeidet ble utført av forrige eier i 2018.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet bygget fra grunn med utskrift av rør/soilrør/ membraner/sluk etc . Dette arbeidet ble utført av forrige eier i 2018.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tilbakeslag i naboseksjonen i 2023 ifb med tett avløp under veien/gaten. Ikke tilbakeslag i denne aktuelle seksjonen. Feilen utbedret av faglært rørlegger i regi av naboseksjonen.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny stoppekran og nye rør fra stoppekran og inn i hus i 2017 (Woodstyle Bygg). Rør forlenget ca 1 meter på kjøkken i forbindelse med flytting av oppvaskkum og oppvaskmaskin i 2023 (Proper Bygg)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeider før 2023 utført på oppdrag av forrige eier. Erklæring fra Proper Bygg foreligger.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Liten del av pipeløpet på loftet er kledd med gips på tre sider. Dette arbeidet er utført av forrige eier. Hoveddel av pipe i oppholdsrom er dekket med pusset tegl. Det er bygget peis i brannmursplater av faglært med inspeksjonsluker inn til pipeløpet.

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Loftsetasje har noe skjevheter i gulv. Ellers ujevnheter som forventet for tregulv i resterende etasjer

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Takvindu er punktert. Vindu på kortvegg mangler vannbrett

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total takrenovering (2022). Beslag mellom terrassebjelker, montering takrenner og nedløp underterrasse (Viken tak og byggAS), samt rekkverk (Klatre Eiendom) (2019-2022).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Riving av terrasse og gulvlegging (forrige eier, 2022). Bygging av plantekasse, putekasse og sittebenk (2025)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Plantekasse, putekasse og sittebenk bygget ved egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Drenering utført av forrige eier på nord- og østsiden i 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Drenering utført på oppdrag av forrige eier. Papirer foreligger ikke.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Usikkert når arbeider ble utført. Varmekabler lagt på vaskerom på oppdrag av forrige eier.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☒ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt teppegulv, malt vegger og himling, bygget seng på barnerom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny trådløs styring til belysning på loft. Gulvvarme på stue. Montering av stikkontakt kjeller. Legging av varmematte i inngangen. Nytt sikringsskap med kurs for elbillader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroller, risikovurderinger og samsvarserklæringer ligger i boligmappa. Utført av Granrud Elektriske og Elektrokonsept

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Granrud Elektriske. Sluttkontroller utført 28.08.23, 15.12.23 og 20.12.23

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik meldt

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tilbygg fra 70-tallet

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Terrasserehabilitering utført av forrige eier som beskrevet. Nye vinduer i stue og garderobe på soverom i 2023. Nytt vindu på barnerom på loftet i 2023.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Defekt lås på dør i tidligere garasje som i dag benyttes som bod.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Alle tidligere tillatelser ligger hos Plan og bygg

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er ved noen få anledninger observert "majorstu-biller" på gulvet, men disse er forsvunnet etter noe hyppigere støvsuging. Det er også observert edderkopper i bod/garasje og ved noen få tilfeller i kjeller.

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

11.08.2026

Signert av

Mari Kornberg Skjeflo

Signert av

Morten Eliassen

Initialer selger:

M K

M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

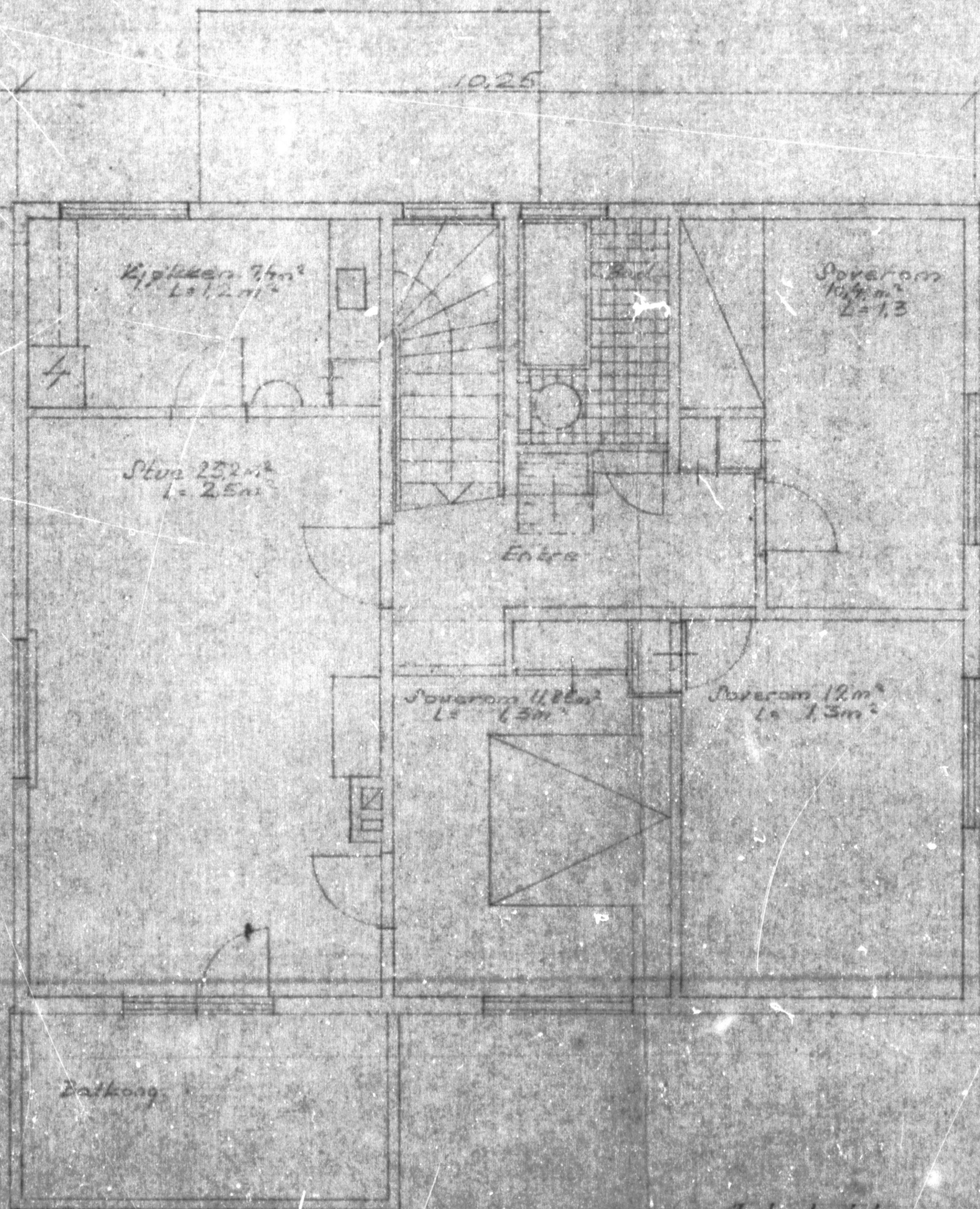
David Hansen, K. Auberts vei 36, Rda. Gnr. 12, Bnr. 365

Nal. 1-50.

Plan 3.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

AKER BYGNINGSKONTROLL	
12154	14 NOV. 1946
NR 12	B. NR. 365
6	



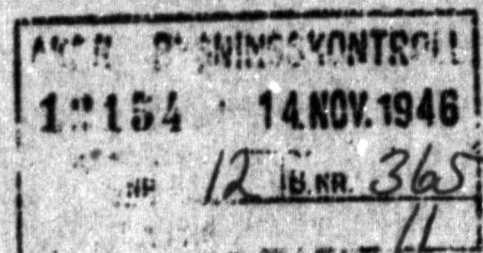
Detasé.

Orlo 24-10-46.

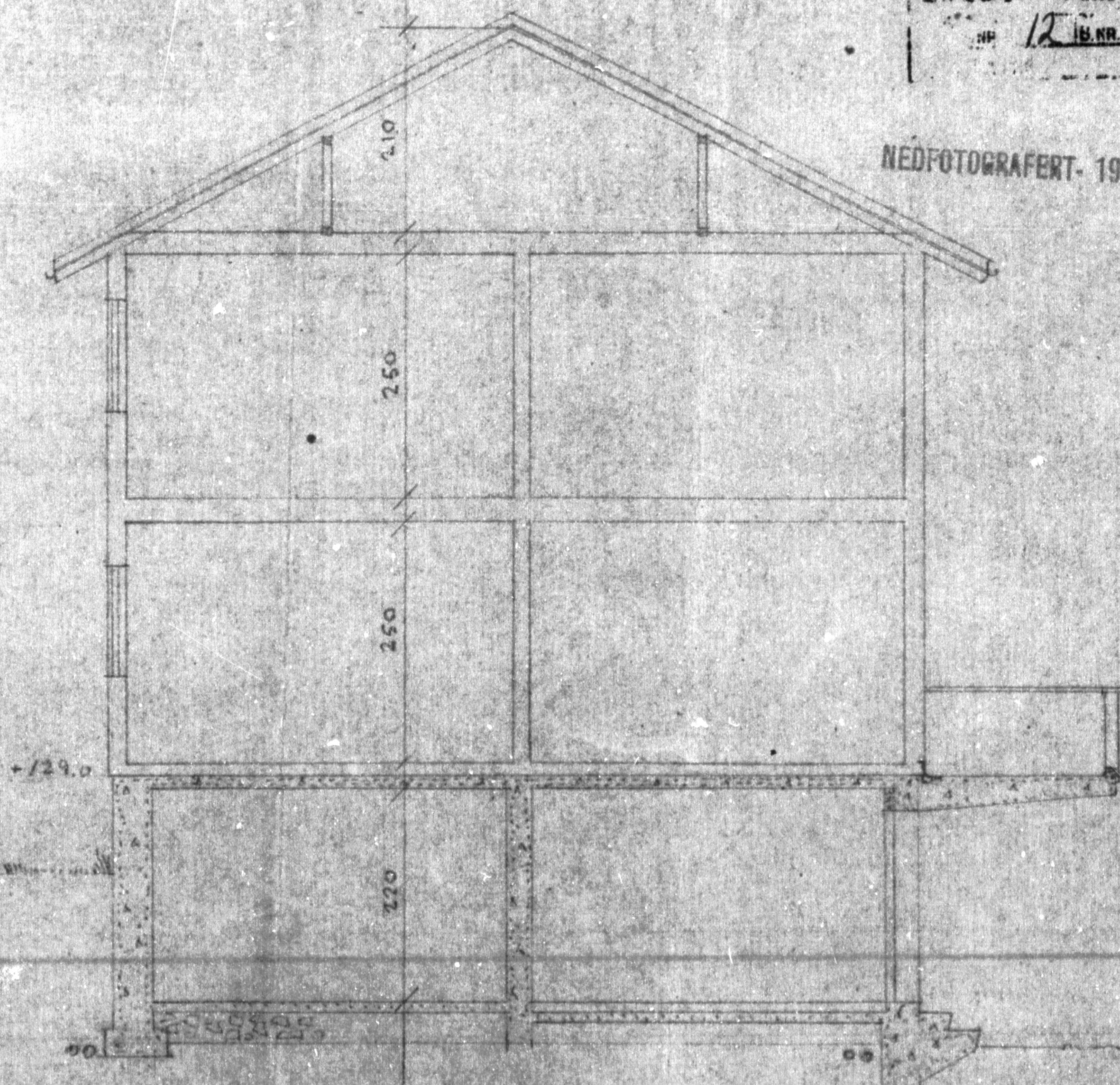
Arkitekter = Harald Tørum, Alf Agnæss m.mal.
Møllergt. 12. Tlf. 31764.

Oivind Hansen, Kr. Auberts vei 36. Røa. Gnr. Bnr. 365.

Bl. nr. 4.



NEDFOTOGRAFERT. 19 X



Snitt.

Ordo 24-10-46.

Arkitekter = Harald Tørum, Alf Agnæs m. o. a.
Møllergt. 12. Tlf. 31764.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark.ne Törum & Agnæss,

under 14/11-1946 anmeldte byggearbeide

V å n i n g s h u s m / g a r a s j e -

på gårds nr. 12 bruks nr. 365

tomt nr. 36 vei Kr. Auberts veg,

tilhørende Ö y s t e i n A l m V e l l e s e n,

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 13/10-49 er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 12-3-1951.

Vann- og Kloakkvesenet, den 7-10-1948.

Feiermesteren, den 13-12-1949.

Oslo ~~xxx~~ bygningskontroll, den 12/3 1951.

Sverre Hurum.

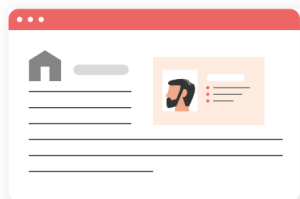
Bygningssjef.

H. Greftegreff.

For Bygningsinspektør.

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: ADX2125
Matrikkel: 301-12/365/0/2
Bruksenhet: H0201
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Mari Skjeflo, Morten Eliassen



Adresse:
Kristian Auberts Vei
36, 0760 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 15 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Samsvarserklæring	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-12-20
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-12-20
5S Rapport fra sluttkontroll	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-12-20
5S Samsvarserklæring	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-12-15
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-12-15
5S Rapport fra sluttkontroll	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-12-15
5S Samsvarserklæring	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-12-15
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-12-15
5S Rapport fra sluttkontroll	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-12-15
Garantiskjema varmekabel	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-08-28
5S Samsvarserklæring	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-08-28
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-08-28
5S Rapport fra sluttkontroll	GRANRUD ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-08-28
5S Samsvarserklæring	KVIKK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-28
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	KVIKK INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-11-28



Boligmappa

Post og besøk

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

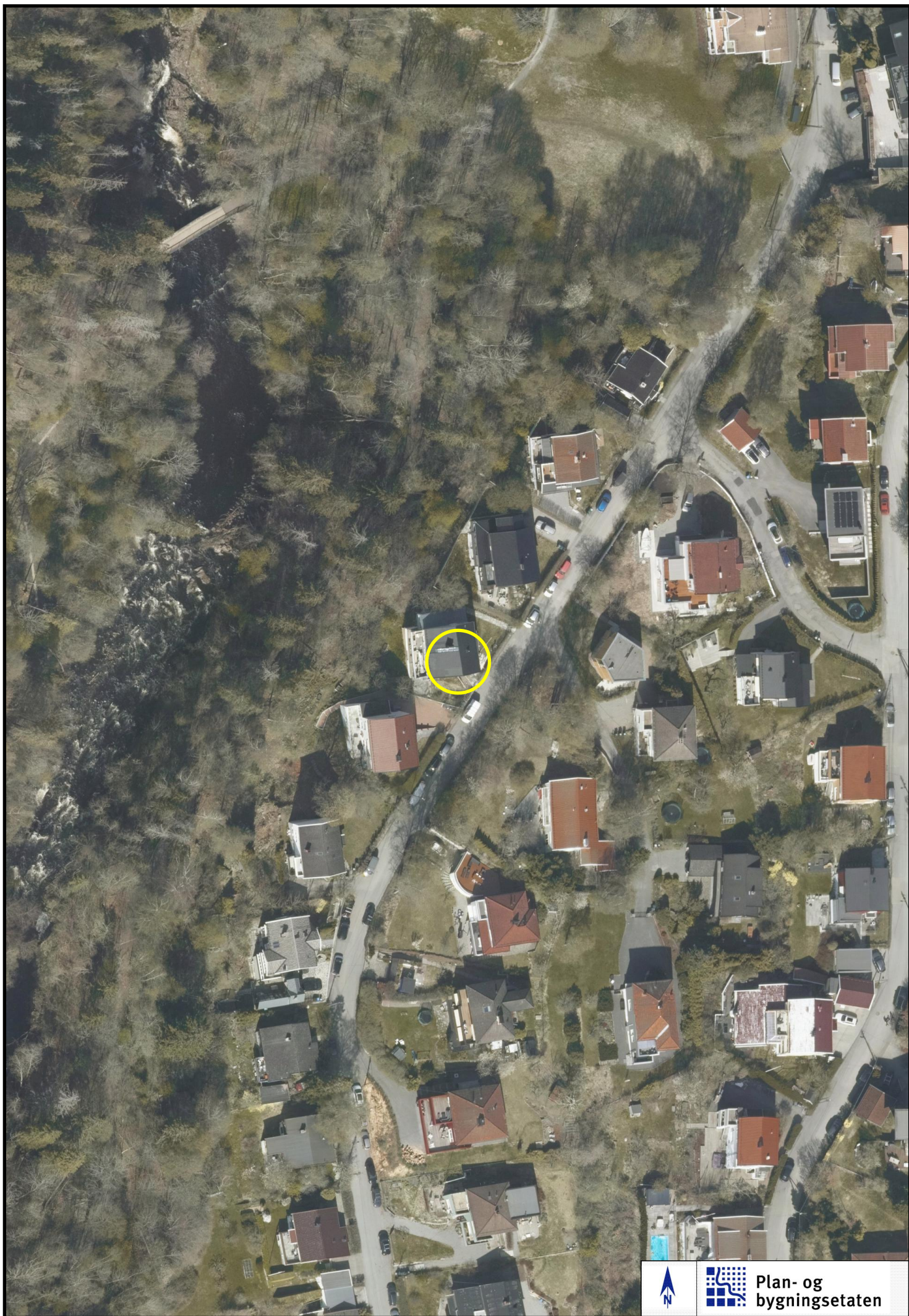


Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

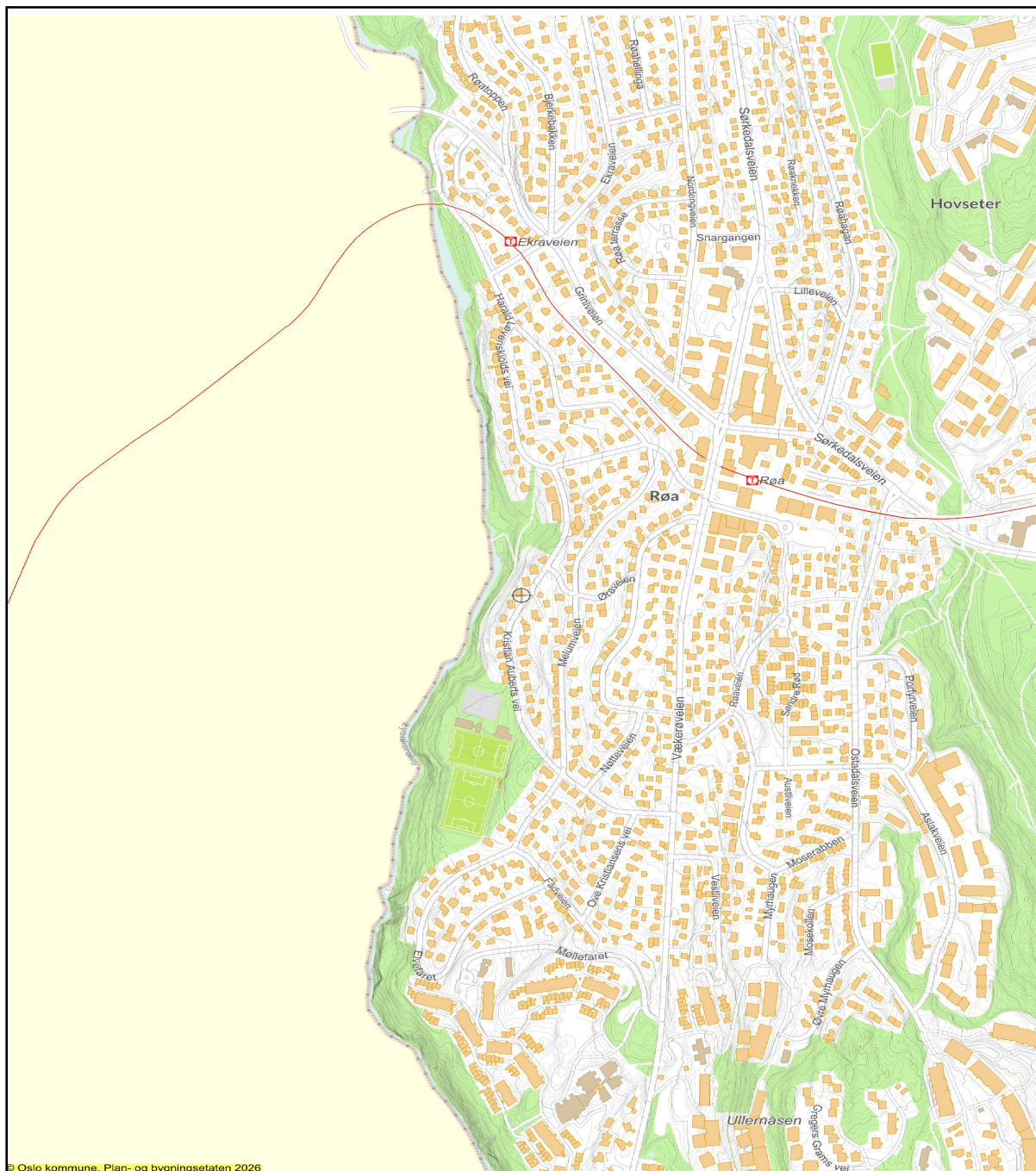


Plan- og
bygningsetaten

Oversiktskart

Adr.: Kristian Auberts vei 36

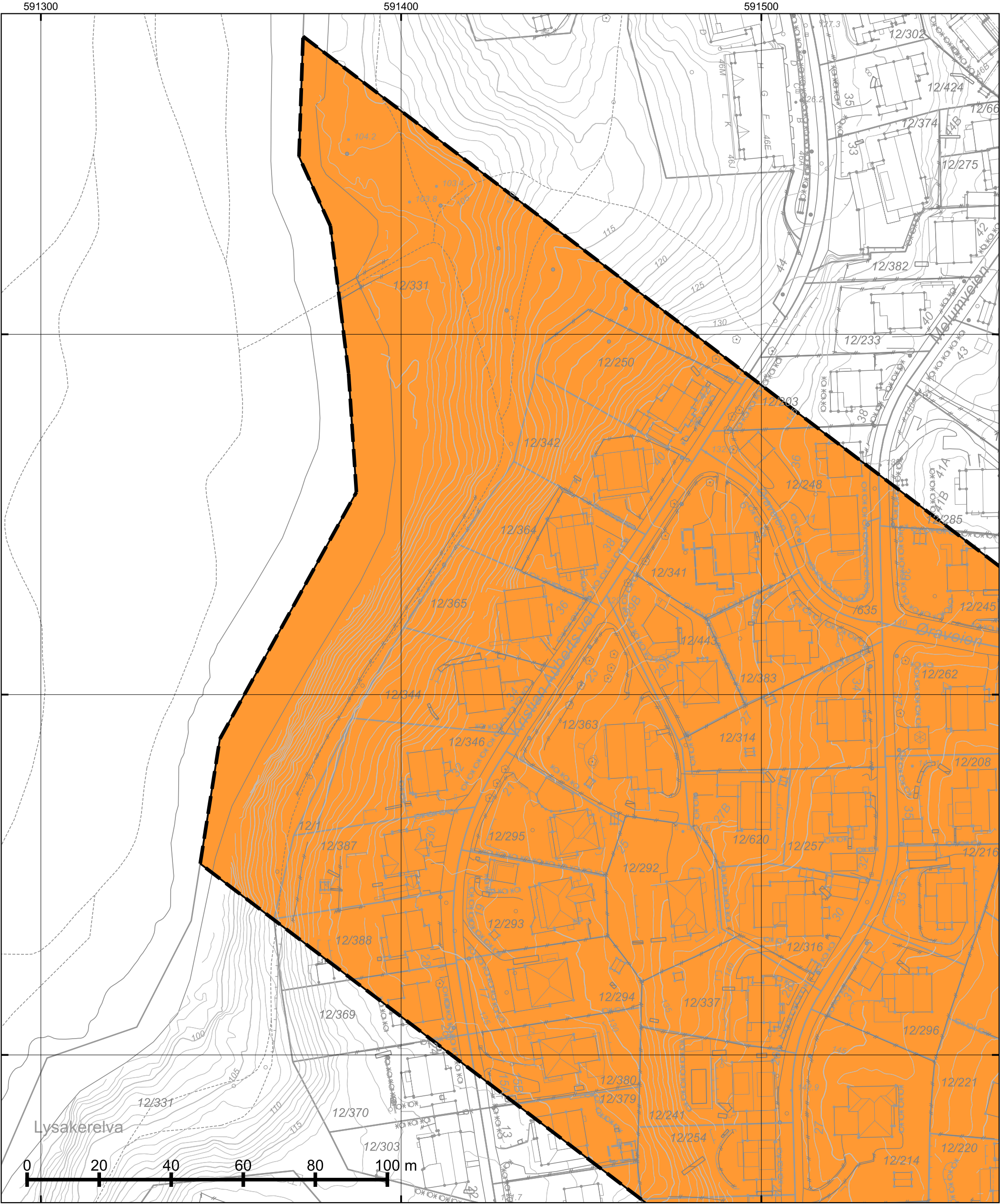
Gnr bnr : 12 / 365



Dato: 31.07.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

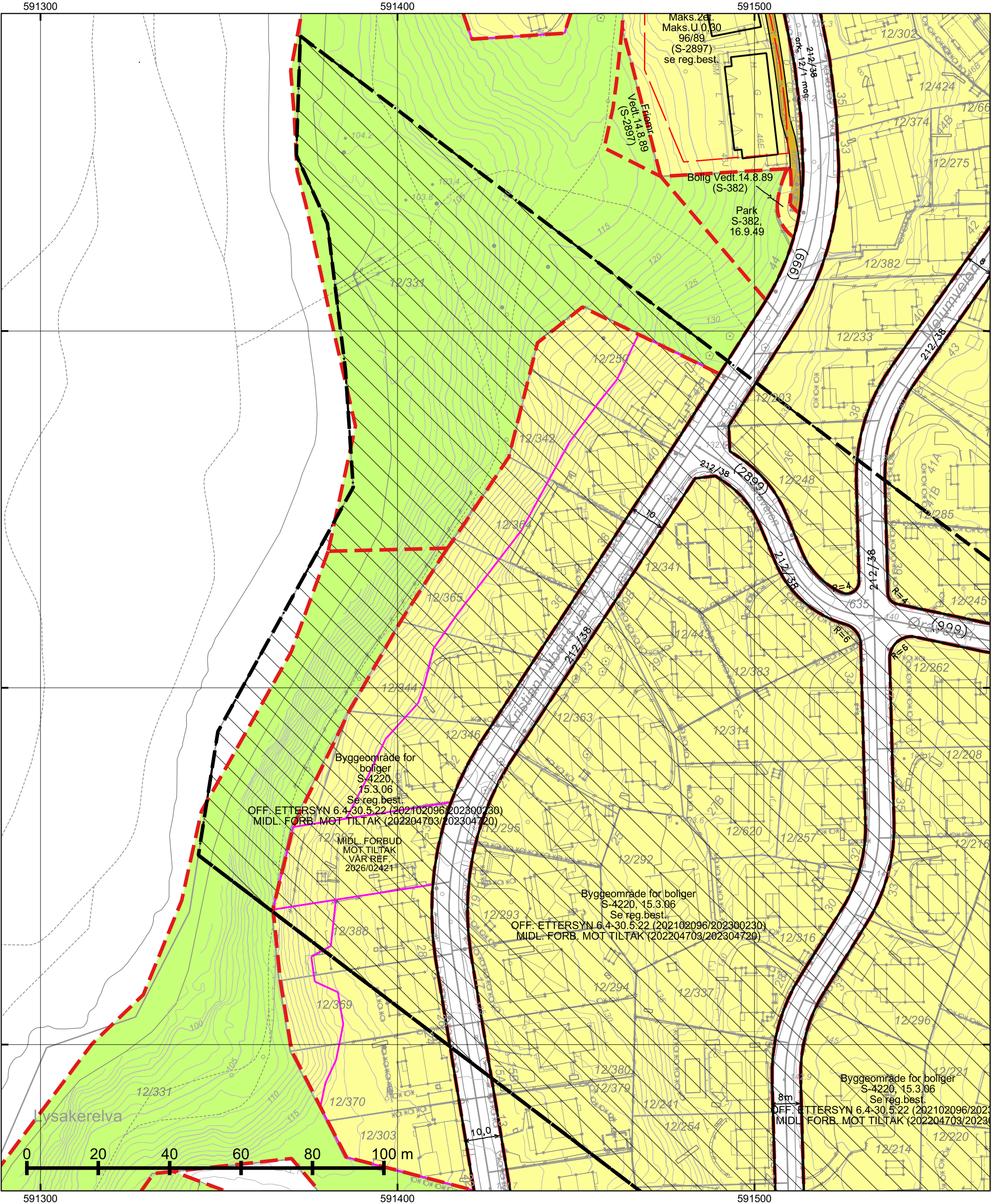
Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Off. bygg	Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 31.07.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 160871/ 86537022</td><td rowspan="2">Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Kristian Auberts vei 36</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 12/365</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 160871/ 86537022	Deres ref.:	Adresse: Kristian Auberts vei 36	Gnr/Bnr: 12/365	Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 160871/ 86537022	Deres ref.:						
Adresse: Kristian Auberts vei 36							
Gnr/Bnr: 12/365	Kommentar:						



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 31.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160871/ 86537022

Adresse: Kristian Auberts vei 36

Gnr/Bnr: 12/365

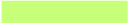
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1541 - Vannforsyningsanlegg
--	-----------------------------

	RpSikringSone
--	---------------

	RpSikringGrense
--	-----------------

	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
--	---------------------------------

	930 - Reguleringslinje
--	------------------------

	Formålgrense
--	--------------

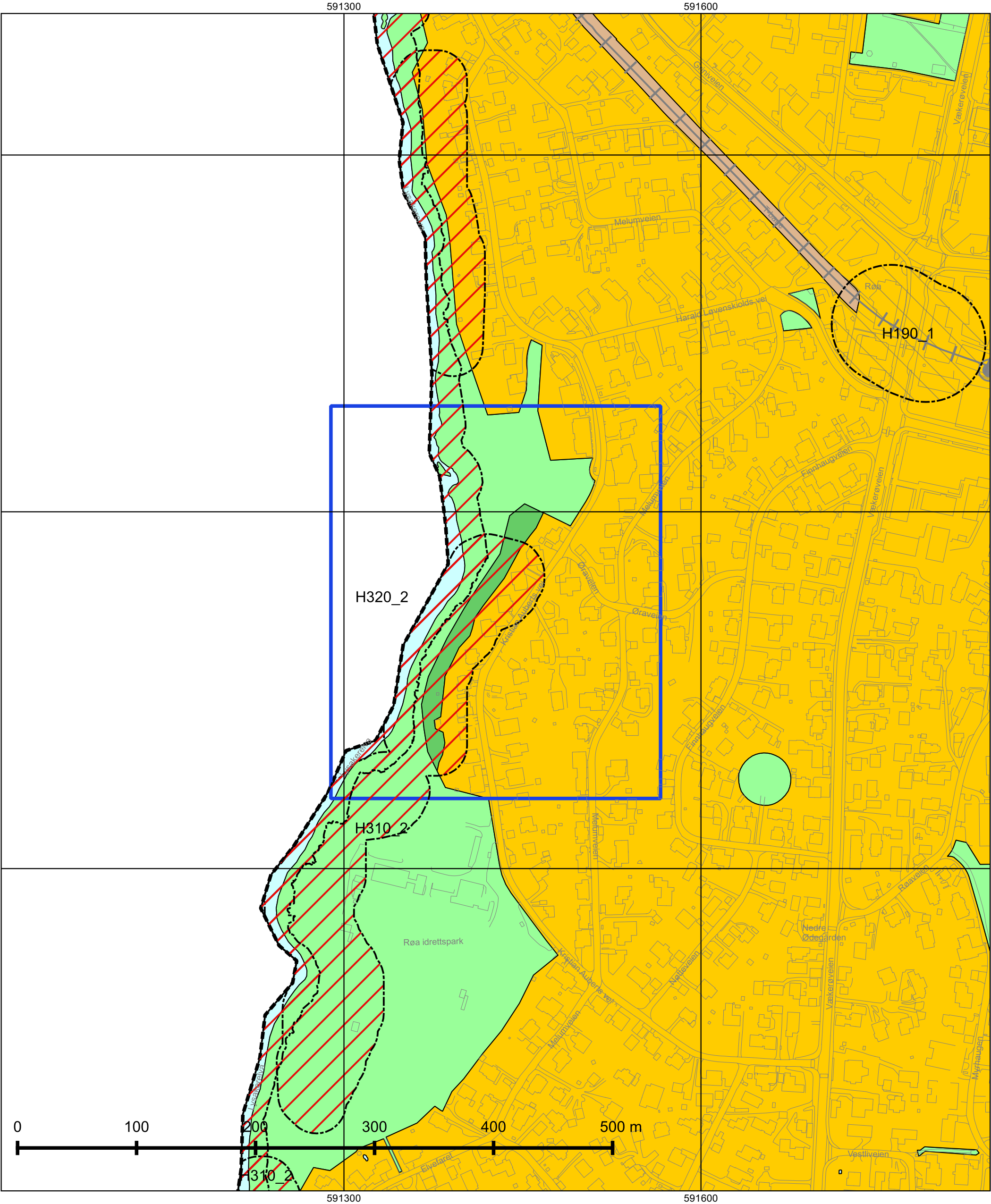
	Foreløpig plan
--	----------------

	Plangrense (gammel lov)
--	-------------------------

	Plangrense (ny lov)
--	---------------------

	Grense for bebyggelse
--	-----------------------

	Bygningens avgrensing i beb. plan
--	-----------------------------------



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 31.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160871/86537022
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

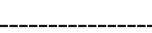
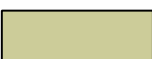
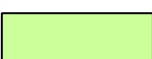
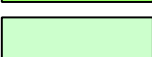
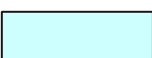
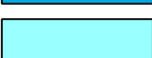
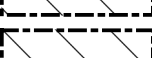
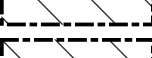
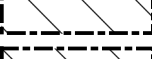
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	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



Dato: 31.07.2026
Kunde: Afrim Deari
Laget for: by@boaeiendom.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537022
Deres ref: 9369281

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 12, BNR. 365.

Vi viser til bestilling av 31.07.2026 for eiendom gnr. 12, bnr. 365.

GNR. 12 BNR. 365

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1938.

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

1028 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

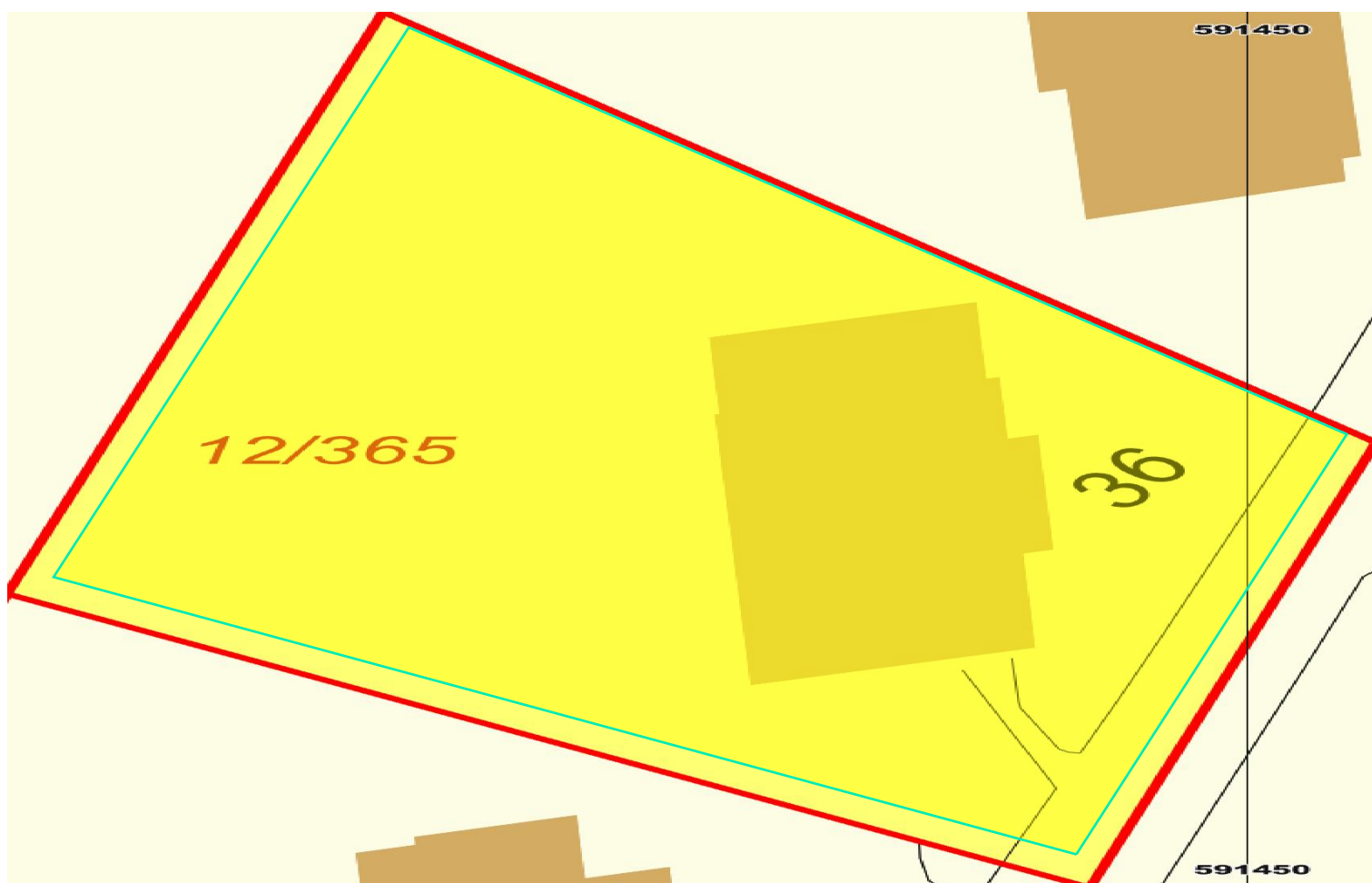
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



591200

6646800

6646600

6646400

6646200

6646000

OSLO

Røa idrettspark

Molunveien

Harald Løvenskioldsgate

Draveien

Finbakkeveien

N. Ødegården

Vestveien 2



Plan- og
bygningsetaten

KDP-19

Kommunedelplan for Lysakervassdraget.

Vedtaksdato: 06.09.2017

Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet

Vedtaksdokumenter: [201201715](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.



**BESTEMMELSER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR LYSAKERVASSDRAGET.
BYDEL ULLERN, BYDEL VESTRE AKER OG MARKA**

§ 1 Hensikt med planen og planavgrensning

Planen skal sørge for en bærekraftig bruk av vassdragets ressurser. Det skal legges vekt på å opprettholde og gjenopprette kjemisk og økologisk status i vassdraget, ivareta eller øke naturverdiene, ivareta kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, tilrettelegge for utøvelse av friluftsliv, og samordne planlegging og bruk av arealer i og langs vassdraget og over kommunegrensene. Planområdet er vist på kart del 1 av 2 og del 2 av 2, begge merket BO1-201201715, datert 20.12.2011 og revidert 07.11.2013.

§ 2 Arealformål

Følgende arealformål er avsatt:

- Område for bebyggelse og anlegg
- Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Område for grønnstruktur med underformål naturområde og friområde
- Område for landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)
- Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål naturområder og naturområder/friluftsliv
- Hensynssone H-320 Flomfare
- Hensynssone H-560 Bevaring av naturmiljø
- Hensynssone H-570 Bevaring av kulturmiljø
- Hensynssone H-730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- Hensynssone H-910 Områder der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

§ 3 Generelle bestemmelser

3.1 Turstier

Tursti kan etableres som vist på plankart såfremt de ikke kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Etablering av tursti eller andre opparbeidings- og tilretteleggingstiltak skal tilpasses landskapet.

3.2 Bekker

Åpne bekker skal opprettholdes. Ved behandling av planforslag i områder med bekkelukking skal gjenåpning av bekkene vurderes. Lukkede bekkestreknings skal i så fall gjenåpnes skånsomt og på naturens premisser.

3.3 Natur- og miljøkvalitet

Tiltak innenfor planområdet må ikke forringe vassdraget og det omliggende områdets økologiske og kjemiske kvalitet eller eksisterende naturkvaliteter.

3.4 Miljøovervåkingsprogram

Det skal utarbeides et miljøovervåkingsprogram for vassdragets økologiske og kjemiske tilstand. Denne skal til en hver tid være førende for tiltak innenfor planområdet og i nær tilknytning til vassdraget. I detaljregulering og byggesaker skal det gjøres greie for hvilke konsekvenser tiltaket har på miljøet, og det kan stilles krav til utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram.

3.5 Kantvegetasjon

Eksisterende kantvegetasjon langs vassdraget skal bevares. I tradisjonelt åpne kulturlandskap skal hensynet til kantvegetasjonen veies mot hensynet til kulturminneinteresser. I forbindelse med gjenåpning av sidebekker skal sikring av areal for kantvegetasjon vurderes. Det tillates mindre inngrep i kantvegetasjonen ved etablering av en sammenhengende hovedtursti.

3.6 Skjøtselsplan

Der hensyn til kantvegetasjon kan komme i konflikt med landbruksinteresser, kulturminnevern eller andre interesser i samsvar med planens formål, kan det utarbeides skjøtselsplaner.

3.7 Kabler og ledninger

Nye kabler og ledninger innenfor planområdet skal legges i grunnen. Dette skal også vurderes ved oppgradering av eksisterende anlegg. Vegetasjonen skal reetableres.

3.8 Flomfare

Ved søknadspliktige tiltak langs vassdraget må flomfare vurderes og retningslinjer for håndtering av flomfare utarbeides. All utbygging skal ha en sikkerhet mot flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 meter over alminnelig høyvannstand.

3.9 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, slik som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder skal bevares. Kulturminne- og kulturmiljøverdier skal bevares og skjøttes slik at bevaringsverdien ikke forringes. Tiltak som har innvirkning på kulturminner eller kulturmiljøer skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse. Nye tiltak skal lokaliseres og utformes slik at viktige bevaringshensyn kan sikres.

3.10 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ivaretas der det ikke kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne-, kulturmiljø eller naturinteresser.

§ 4 Område for bebyggelse og anlegg

Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Unntak gjelder for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak foretas skjæring og fylling på terreng, skal disse gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærts røtter eller krone. Det skal heller ikke foretas

andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone er minst like stor som treets krone og tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 5 Grønnstruktur

Naturmangfoldet skal bevares. Avfall, herunder hageavfall, skal ikke lagres i områdene.

5.1 Grønnstruktur – naturområder

Hogst og annen skjøtsel som forringer områdenes naturverdi, er ikke tillatt.

5.2 Grønnstruktur – friområder

Områdene skal være offentlige.

§ 6 Landbruk, natur og friluftsliv

Kantvegetasjonsbeltet i LNF-områder skal være minst 15 meter bredt, med unntak av områder som tradisjonelt har vært holdt åpne og hvor kulturminneinteresser tilsier at dette videreføres. I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

§ 7 Hensynssoner

Hensynssoner gjelder som vist på plankartet.

§ 8 Hensynssone H-730 – sone som er båndlagt etter lov om kulturminner

Hovedbygningen på Bogstad gård er fredet etter lov om kulturminner.

§ 9 Hensynssone H-910 – Områder der vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

9.1 Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde men ved motstrid går kommunedelpanen foran:

Plan nr. tittel

S-1431 Reguleringsplan for del av gnr 27, bnr. 1039, Voksen.

S-2105 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10, bnr. 67 m.fl., gnr. 28, bnr. 3, 309, 465 m.fl., Ullern, som reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Tomter for offentlige bygninger, friområde og trafikkområde.

S-2257 Reguleringsplan for friområde - turvei A 1 langs Lysakerelva fra Bærumsveien nordover til felt H på Ullern - og fra Elvefaret nordover til Fossumveien, samt et område ved Gravdalsveien.

S-2490 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10, bnr. 838 og 839 med fler, Øraker, som reguleres til byggeområde for boliger, friområde og trafikkområde.

S-2864 Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

S-2939 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lillevannsområdet (gnr.33, bnr.408 m.fl.) som foreslås regulert til boliger - vei – friområde mm.

S-2984 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og bebyggelsesplan for 9/1,8 og 59 Sollerud-Ladehaugen-Frantzebråten som reguleres til byggeområde for kontor m.m. og friområde.

S-3195 Reguleringsplan for utvidelse/effektivisering av E18 Drammensveien ut fra Oslo mellom Skøyen og Lysaker.

S-3221 Endret regulering for nytt lokalveinett ved Lysaker bru.

S-326GA Regulering av park ved Røa idrettsplass. (11/203 (pars.38)).

S-3459 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ekraveien stasjon på Røabanen, som reguleres til trafikkområde (sporvei, gang-/sykkelvei) m.m.

S-3597 Kristian Aubertsvei 18/20 - Friområde (Idrettsplass) Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 12 bnr. 332 m.fl.

S-3801 Endret reguleringsplan for Lilleaker syd, med reguleringsbestemmelser for Gnr. og Bnr. 9/4, 9/5, 9/283 9/310, 9/513, 9/528.

S-3803 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Mustads eiendom mellom Lysakerelva og Lilleakerveien som reguleres til byggeområde for kontor, bolig, spesialområde/bevaring, turvei og vei m.m.

S-4121 Drammenbanen. Endret regulering med reguleringsbestemmelser. Dobbeltspor Asker-Skøyen parsell Lysaker.

S-4126 Reguleringsplan for Bogstad Golfbane og adkomst til Røa skole.

S-4220 Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by.

S-667 Regulering av gravlund, park og turveg på deler av Bogstad.

S-751 Regulering av gnr. 27, bnr. 1212 m.fl. Voksen til friområde, Oslo.

V140592 Mindre vesentlig endring av regulering av Sollerudstranda og lokalveinett på Lysaker.

V250477 Endret reguleringsplan for gangvei 9056 i Felt F, Ullern og for busslomme i Vækerøveien (vei920).

V290792 Mustadområdet ved Granfosslinjen – Forslag til mindre vesentlig endring av krysset ved Mustad eiendom til Granfosslinjen og lokk over Granfosslinjen.

V300689 Mindre vesentlig endring av stadfestet reguleringsplan for del av gnr.28 bnr.465 fra friområde (park) til å omfattes av midl.reg. best. bolig. Deler av gnr.28 bnr.596 og gnr.28 bnr.598 reguleres til friområde (gjennomgang).

V300890 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for rampe og lokalveisystem på Sollerud mellom Lysakerelva og Vækerøkrysset.

13477 Forslag til reguleringsplan samt bebyggelsesplan for del av gnr.28 bnr.465, Felt G og I, Ullern.

13477 Forslag til endret reguleringsplan samt bebyggelsesplan for del gnr. 28 bnr. 465, felt G og I, Ullern. Reg.best.se S-2105.

17390 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan og reg.best. for en offentlig veiforbindelse fra E-18 (vestgående felt) til Sollerudområdet.(Veien skal være enveiskjørt).

19869 Forslag til endret regulering av del av Griniveien (vei 1002) - Ny bro over Lysakerelva.

31293 Bebyggelsesplan for del av gnr.9 bnr.1-Sollerud.

80760 Regulering av del av turvei A1 ved Øraker stasjon, gnr.10 bnr.26 m.fl.

RETNINGSLINJER

R 1. Hensynssoner

Hensynssone C - H560 bevaring naturmiljø

I denne hensynssonen tillates ikke oppføring av bygninger eller andre innretninger. Tiltak som medfører terrenginngrep eller masseforflytning er ikke tillatt. Stedegen vegetasjon skal bevares. Eksisterende stier skal holdes åpne med skånsom skjøtsel.

Hensynssone C - H570 bevaring kulturmiljø

For områder og anlegg som er vist med denne hensynssonen, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold lokaliseres og utformes slik at viktige bevaringshensyn ivaretas. Søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges Byantikvaren/ Fylkeskonservator for uttalelse før vedtak.

R 2. Miljøkvalitet og natur

Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke omfattes av pbl § 1-6 skal gjennomføres på en slik måte at skadevirkningene begrenses til et minimum og avveies i forhold til konsekvenser for biologisk mangfold. Avrenning fra tette flater som veier og parkeringsplasser osv. skal håndteres på stedet ved rensekum eller andre rensetiltak.

R 3. Eksisterende naturområder

Beslutninger som berører naturmangfoldet skal, så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Tiltakets effekter må vurderes i forhold til hvilke naturkvaliteter området innehar. Dersom tiltaket forringer naturområder av nasjonal og regional verdi, bør tiltaket ikke gjennomføres. For de viktigste naturområdene langs Lysakerelva vil den riktige form for skjøtsel være å overlate skogen til fri utvikling.

R 4. Kantvegetasjon

Skjøtsel av kantvegetasjon skal normalt ikke være mer omfattende, enn at vegetasjonen fortsatt framstår som en skjerm, og opprettholder sin økologiske funksjon og sammensetning av plantearter. Kantevegetasjonen bør inneholde planter i flere sjikt, både trær, busker og lavere planter. Trær som hindrer vannstrømmen, bør felles. Trevirket fra slike trær bør ligge igjen i området i lengst mulig lengder, og minst mulig skadet. Der kantvegetasjon i dag mangler helt eller delvis, skal slik vegetasjon søkes reetablert. Dette gjelder ikke der det ønskes åpning for å sikre tilgang til vassdraget, eller der unntak er avklart gjennom arealformål, hensynssoner eller skjøtselsplan. Også reetablert kantvegetasjon bør inneholde planter i flere sjikt, både trær, busker og lavere planter.

R 5. Bekkeåpning og habitatforbedrende tiltak

Bekker restaurering og åpning av lukkede bekker skal utføres skånsomt og på naturens premisser. Lukkede bekker skal søkes gjenåpnet i sine historiske bekkeløp. I forbindelse med gjenåpning av sidebekker skal sikring av areal for kantvegetasjon vurderes. Der det ikke er mulig med gjenåpning i det historiske bekkeløpet skal det etableres et mest mulig naturlig bekkeløp. Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og/eller det er begrenset med ubebygde arealer kan det vurderes en mer bymessig utforming av det gjenåpnede vassdraget.

Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag skal det gjennomføres en økologisk vurdering av området som legges til grunn for beplantning og andre tiltak.

R 6. Bevaring av bygninger og kulturmiljø

Området inneholder bygninger og anlegg som defineres som bevaringsverdige. Disse er knyttet til industri, fløtning, landbruk og annen bruk av elva etc. Bevaringsverdige bygninger og anlegg skal ivaretas etter antikvariske prinsipper. Historiske spor i landskapet, slik som terrengbearbeidinger, veier, forstøtningsmurer og lignende skal søkes bevart. For områder og anlegg som på plankart er vist som hensynssone - bevaring kulturmiljø, skal det ved tilrettelegging for ferdsel og opphold sikres viktige bevaringshensyn. Landskapet innenfor hensynssonene bør skjøttes. Det vil si at landskapet hovedsakelig skal holdes åpent i disse områdene. Kulturlandskapet rundt Bogstad gård skal skjøttes og holdes åpent. Historiske parkelementer skal bevaras, vedlikeholdes og eventuelt reetableres.

**Kommunedelplan med bestemmelser og retningslinjer ble
egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved
bystyrets vedtak av 21.06.2017 sak 199.
Bestemmelsene og retningslinjene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.06.2017

Rune Raknes, bem.



Oslo kommune

Oslo

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201708944](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

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 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensnig av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige 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.
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmastevanger	All fundamentering	20	50

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.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Kjøremønstre for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønstre skal kartfestes.
- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
- g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

- j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilleggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge 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 og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

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

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

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.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg

H370

4.3.1 Felt H370_1

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

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg 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 anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor #1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m². Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

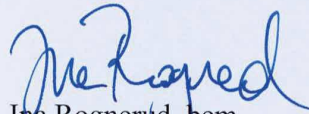
Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019


Ina Rognerud, bem.

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

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 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonkart.
- 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.
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmastevanger	All fundamentering	20	50

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.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støtemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
- g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

- j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilleggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge 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 og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplantning av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

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

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

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.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg

H370

4.3.1 Felt H370_1

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

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg 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 anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor #1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m². Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

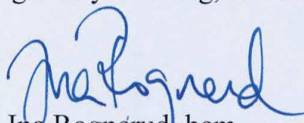
Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019



Ina Rognérud, bem.

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

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 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige 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.
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

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.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Kjøremønstre for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønstre skal kartfestes.
- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
- g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

- j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tiliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge 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 og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplantning av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, Steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

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

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

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.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg

H370

4.3.1 Felt H370_1

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

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg 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 anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor #1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m². Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

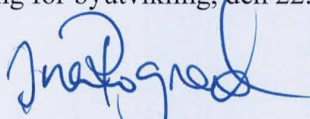
Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ina Rognerud', is written over the printed name.

Ina Rognerud, bem.

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.

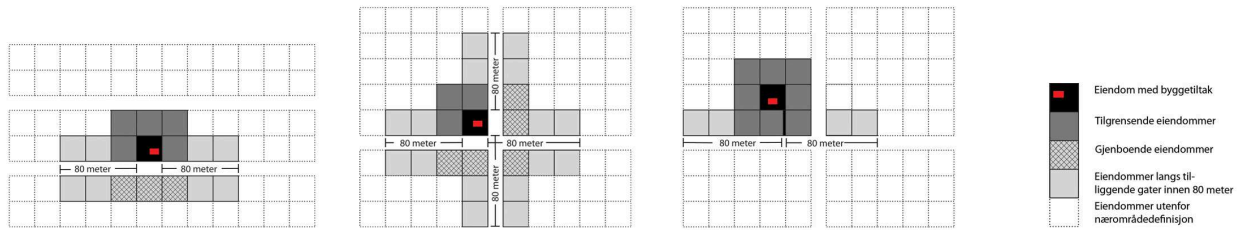
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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 tilgrensende 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 tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligheter 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 byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

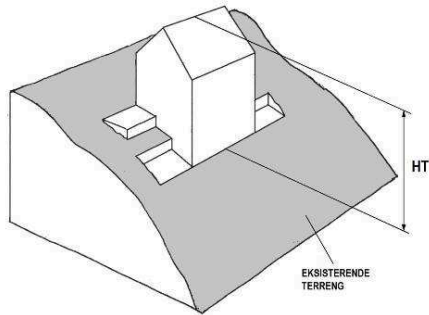
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

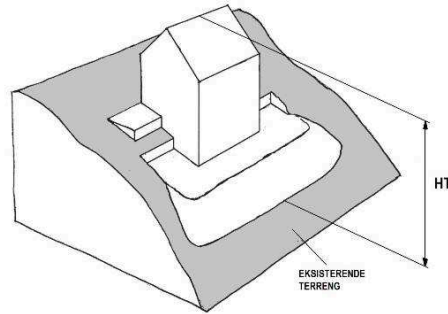
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 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 nærområdet.

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 nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kristian Auberts Vei 36

Møtedato: 10.08.2026

Møtetidspunkt: 17:00

Møtested: Kristian Auberts Vei 36

Til stede: 4 seksjonseiere (2 fra hver seksjon)

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Geir Vislie foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitner ble Morten Eliassen, Mari Skjeflo og Anne-Cathrine Vislie foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Eksklusiv bruksrett

«Seksjon 1 har enerett (eksklusiv bruksrett) til følgende områder; utenfor seksjon 1 sin kjelleretasje under tak. Seksjon 1 har rett til å sette opp en vegg som stengsel av området mot syd. Området på sydsiden av huset fra mur ned til snr 2 sin «garasje» og området ut fra inngangsdøren til seksjon 1. Merk at avgrensing her går på skrå ut fra hjørnet av seksjon 2 sitt inngangsparti og skrått mot seksjon 1 sin port. Områdene er markert på tegninger i vedlegg 1»

«Seksjon 2 har enerett (eksklusiv bruksrett) til området foran huset mot veien. Fra muren ved nedkjørsel til «garasjen» og frem til snr 1 sitt område utenfor snr 1 sin inngang. Området er markert på tegninger i vedlegg 1»

«Seksjon 1 har rett til å bruke snr 2 sin port fra hagen i syd. Snr 2 har rett til å gå via snr 1 sitt område foran inngangsdør, for å kaste hageavfall på nordsiden av huset. Stedet for tømning av avfall er markert med et grønt kryss i vedlegg 1. Avfallet kastes over gjerdet og ned i skrenten»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. Endring i vedtektenes punkt 2.3 siste avsnitt

Punkt 2.3 siste avsnitt endres til teksten som ble vedtatt under punkt 2.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 17:30. Protokollen signeres av

Møteleder/Fører av protokollen
Navn: Geir Vislie

Protokollvitne 1

Navn: Mari Skjeflo

Protokollvitne 2
Navn: Morten Eliassen

Protokollvitne 3

Navn: Anne-Cathrine Vislie

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557585831361

Dokument

Protokoll KA 36

Hoveddokument

2 sider

Initiert 2026-08-11 14:34:07 CEST (+0200) av Geir Vislie (GV)

Ferdigstilt 2026-08-11 18:42:43 CEST (+0200)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

geir.vislie@obos.no

+4799601877

Underskriverne

Møteleder/protokollfører: Geir Vislie (MGV)

+4799601877

Signert 2026-08-11 14:34:38 CEST (+0200)

Protokollvitne: Anne-Cathrine Vislie (PAV)

+4792688851

Signert 2026-08-11 14:36:09 CEST (+0200)

Protokollvitne: Mari Skjeflo (PMS)

+4790274780

Signert 2026-08-11 18:42:43 CEST (+0200)

Protokollvitne: Morten Eliassen (PME)

+4797133198

Signert 2026-08-11 18:33:20 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

