



PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

LACHMANNS VEI 4D

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Lachmanns vei 4 D, 0495 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 75, bnr. 488, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 16592-1823

Eiendomsverdi ref nr: KU5372

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig.

Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje (1 etasje fra inngangsplan) og det medfølger 1 bod i kjeller samt 2 p-plasser med dobbel elbillader.

Som det fremkommer i rapporten er det ikke registrert større feil eller mangler. Enkelte mindre symptomer på avvik fra normal tilstand er bemerket.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Et vindu på kontor/soverom i lakkert aluminium med 2 lags branddempende glass.
2 stk nye klassifisert entredør B30/35 db. (reklamasjon)
Balkongdør-og terrassedører med 3-lags glass i trekarm.
Nordvendt terrasse belagt med storfliser på dekke.
Glassrekkverk.
Størrelse ca. 25 kvm.
Utelys og el.stikk.
Direkteadkomst til hagedel på ca 57 kvm.
Sørvendt terrasse belagt med storfliser på dekke.
Størrelse ca. 17 kvm.
Utelys, stoppekran for gass og el.stikk.
Vestvendt overbygget balkong belagt med storfliser på dekke.
Glassrekkverk.
Størrelse ca. 6 kvm.
Utelys og el.stikk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandlinger gulv: 1 stavs eikeparkett og fliser.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stuegulv samlet.
Målt vilkårlig +/- 3 mm skjevhet på entregulv med fliser.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Gasspeis med måler og felles tank.
Utvendig gasskran på sørvendt terrasse.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedører.
Plassbygde påkostede garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom fra 2021 med underlimt utslagskum, skapinnredning opplegg til vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Prospekt med info og arbeids-skisse med utførende entrepenører.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 3 mm lokalt fall ved sluk.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet er under 5 år gammelt med dokumentasjon.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Bad v/entre

Bad v/entre fra 2021 med 2 x møbelservanter/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og veggspil.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Prospekt med info og arbeids-skisse med utførende entrepenører.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 14-18 mm lokalt fall ved sluk. Nedfelt dusjsone.
Det er målt ca. 36 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er Purus langsluk/plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år gammelt med dokumentasjon.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Bad v/hovedsov

Bad v/hovedsov fra 2021 med 2 x møbelservanter/skap, veggmontert toalett, dusjnise med dobbeldusj, veggspil og innmurt badekar.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Prospekt med info og arbeids-skisse med utførende entrepenører.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 15 mm lokalt fall ved sluk. Nedfelt dusjsone.
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er Purus langsluk/plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år gammelt med dokumentasjon.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Påkostet Poggenpohl kjøkkeninnredning med brunfinerte fronter, stein/kompositt benkeplate, underlimt oppvaskkum, uttrekskran, kjøkkenøy m/barløsning, sort glassplate over kjøkkenbenk samt lys under overskap.

Integrerte hvitevarer: komfyr-planlimt induksjonstopp-oppvaskmaskin-separate kjøll og fryseskap-2 x separate vinskap. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt montert. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på hovedsoverom-bak bakveggen.

Anmerkning:

Begrenset adgang til stoppekraner ved en eventuell akutt lekkasje.

I dag må det fjernes skapdeler for og komme til bak bakvegg av garderobeskap på hovedsoverom.

Det er avløpsrør av plast/støpejern.

Boligen har balansert ventilasjon. Systemair.

Aggregat plassert på vaskerom.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Personheis.

Video callinganlegg.

Sprinkleranlegg.

Generell belysning.

Downlights.

Innlagt fiber. iflg. eier.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Elektriske fjernstyrte screen på alle vinduer iflg. eier.

Innfelte høyttalere i flere himlinger.

Plissegardiner i flere rom.

Varmer, lyd og lys kan styres via app iflg. eier.

Vannbåren gulvvarme, bergvarmebasert via varmepumper.

Rørskap til gulvbåren varme på vaskerom med 2 x stoppekraner.

Det opplyses:

Regulatorer/termostater på vegg i alle rom, ikke er i bruk lenger da app benyttes til og styre varmen iflg. eier.

Automatsikringer med skap i hovedsoverom.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

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

[Gå til side](#)

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i sameiet.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

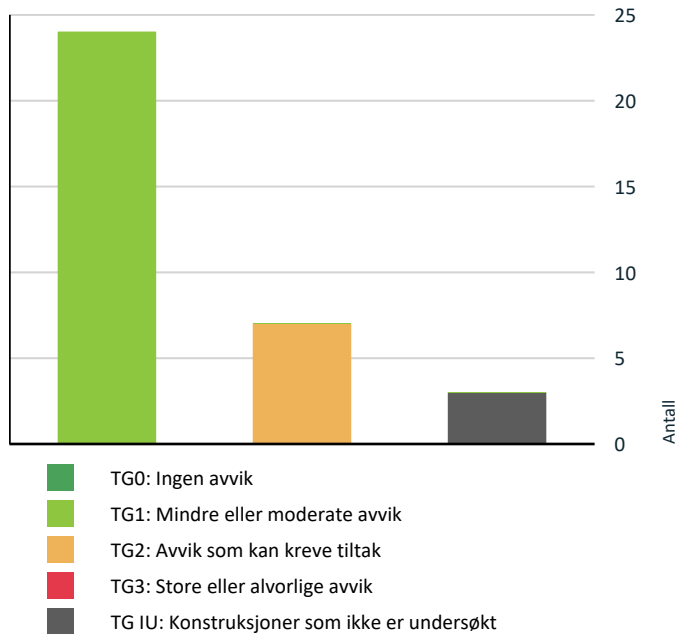
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Et soverom er ominnredet til omkladningrom.

Et soverom er dels innredet til bruk som kontor.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad v/entre > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad v/entre > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad v/hovedsov > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad v/hovedsov > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

2021

Kommentar

Iflg. infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Seksjonen har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Seksjonen er minimalt slitt og fremtrer som ny.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Flere oppgraderinger og påkostninger er foretatt som tilvalg.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Et vindu på kontor/soverom i lakkert aluminium med 2 lags
branddempende glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

2 stk nye klassifisert entredør B30/40 db. (reklamasjon)
Balkongdør-og terrassedører med 3-lags glass i trekarm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til terrasse mot sør trekker noe i hjørne v/terskel.
Det bemerkes en løsnet vaskelist ved balkongdør.
Manglende skrue i en entredør til vriderskilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trenger justering.
List bør festes.



Nye entredører



Det bemerkes en løsnet vaskelist ved balkongdør. (bør festes)



Manglende skrue i en entredør til vriderskilt.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvendt terrasse belagt med storfliser på dekke.
Glassrekkverk.
Størrelse ca. 25 kvm.
Utelys og el.stikk.
Direkteadkomst til hagedel på ca 57 kvm.

Sørvendt terrasse belagt med storfliser på dekke.
Størrelse ca. 17 kvm.
Utelys, stoppekran for gass og el.stikk.

Vestvendt overbygget balkong belagt med storfliser på dekke.
Glassrekkverk.
Størrelse ca. 6 kvm.
Utelys og el.stikk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Det bemerkes:

Manglende rekkverk på sørvendt terrasse mot fellesareal.
Enkelt gjerde på hagedel mot fellesareal er provisorisk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekke på terrasser

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandlinger gulv: 1 stavs eikeparkett og fliser.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Setningssprekk i tak over peis.
Riss i overgang himling/vegg over dør mot himling ved entre ved 1 vindu på kontor/soverom.
Svake stripe over gulv i gang mot hovedsoverom fra kjøkken.
Merke i parkett ved terrassedør/kjøkken. (matolje!)
- Mindre sprekker i enden av et parkettbord ved terrassedør/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.



Riss/sprekk i tak ved peis



Merke i parkett ved terrassedør/kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stuegulv samlet.
Målt vilkårlig +/- 3 mm skjevhet på entregulv med fliser.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gasspeis med måler og felles tank.
Utvendig gasskran på sørvendt terrasse.



Gasspeis i stue

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedører.
Det bemerke sprekk i dørterskel til bad v/hovedsoverom.

Tilstandsrapport



Sprekk i dørterskel til bad v/sov.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygde påkostede garderobereskap.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Prospekt med info og arbeids-skisse med utførende entreprenører.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 3 mm lokalt fall ved sluk.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk v/benkeskap på vaskerom

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom fra 2021 med underlimt utslagskum, skapinnredning opplegg til vaskemaskin.



Røropplegg i kumskap

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerom er under 5 år gammelt med dokumentasjon.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Prospekt med info og arbeids-skisse med utførende entreprenører.

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt ca. 14-18 mm lokalt fall ved sluk. Nedfelt dusjsone.

Det er målt ca. 36 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom/hulrom under 2 fliser ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er Purus langsluk/plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Purus sluk i dusjsone

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad v/entre fra 2021 med 2 x møbelservanter/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og veggspil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Venstre dusjdør subber i gulvet ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres da fare for døren kan bryte sammen/knuses ved tilført kraft.



Røropplegg i servantskap



Venstre dusjdøren bør utbedres.

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år gammelt med dokumentasjon.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

2. ETASJE > BAD V/HOVEDSOV

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Prospekt med info og arbeids-skisse med utførende entreprenører.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD V/HOVEDSOV

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD V/HOVEDSOV

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 15 mm lokalt fall ved sluk. Nedfelt dusjsone. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom/hullrom under 2 fliser ved dør og under servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD V/HOVEDSOV

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er Purus langsluk/plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ukjent drenering for badekar. (trolig rør i gulv til avløp)



Purus sluk i dusjsone

2. ETASJE > BAD V/HOVEDSOV

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad v/hovedsov fra 2021 med 2 x møbelservanter/skap, veggmontert toalett, dusjnisje med dobbeldusj, veggspil og innmurt badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er ikke etablert ventilasjonsluke under badekar. (montert tett luke)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere luke med ventilasjons-funksjon.



Rørøpplagg i servantskap



Luke (tett) under badekar

2. ETASJE > BAD V/HOVEDSOV

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD V/HOVEDSOV

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år gammelt med dokumentasjon. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Påkostet Poggenpohl kjøkkeninnredning med brunfinerte fronter, stein/kompositt benkeplate, underlimt oppvaskum, uttreksskran, kjøkkenøy m/barløsning, sort glassplate over kjøkkenbenk samt lys under overskap.

Integrerte hvitevarer: komfyr-planlimt induksjonstopp-oppvaskmaskin-separate kjøøl og fryseskap-2 x separate vinskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt montert.



Røropplegg i kjøkkenbenk

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på hovedsoverom-bak bakveggen.

Anmerkning:

Begrenset adgang til stoppekraner ved en eventuell akutt lekkasje.
I dag må det fjernes skapdeler for og komme til bak bakvegg av garderobeskap på hovedsoverom.



Rørskap på hovedsoverom-bak bakveggen.

TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast/støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Systemair.
Aggregat plassert på vaskerom.



Aggregat plassert på vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Personheis.
Video callinganlegg.
Sprinkleranlegg.
Generell belysning.
Downlights.
Innlagt fiber. iflg. eier.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Elektriske fjernstyrte screen på alle vinduer iflg. eier.
Innfelte høyttalere i flere himlinger.
Plissegardiner i flere rom.
Varmer, lyd og lys kan styres via app iflg. eier.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme, bergvarmebasert via varmepumper.
Rørskap til gulvbåren varme på vaskerom med 2 x stoppekraner.
Det opplyses:
Regulatorer/termostater på vegg i alle rom, ikke er i bruk lenger da app benyttes til og styre varmen iflg. eier.

Tilstandsrapport



Rørskap for vannbåren varme

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

Automatsikringer med skap i hovedsoverom.

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.

2021

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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, jmfør 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?

Nei



Automatsikringer med skap i hovedsoverom.



Kursoversikt

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i sameiet.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.



Brannslukker 6 kg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

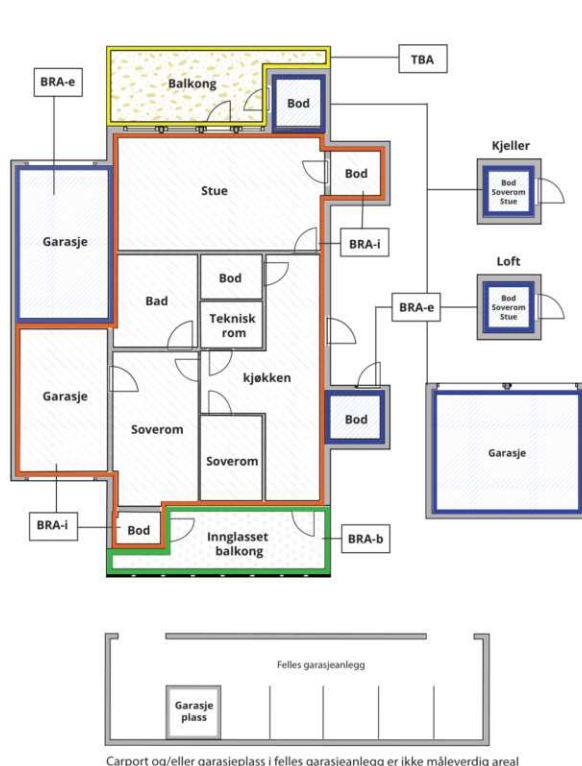
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	176			176	48
Kjeller		12		12	
SUM	176	12			48
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, kontor/soverom, soverom, vaskerom, bad v/entre, stue/kjøkken, entré/gang, soverom 2, omkleddningsrom, bad v/hovedsov		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Arealet er beregnet utifra byggetegninger og kontrolloppmåling på stedet. Oppgitt 176 kvm i prospekt.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 250 cm.
Det medfølger 1 platet bod i kjeller ca. 12 kvm.
Det medfølger også 2 garasplass ved siden av hverandre i felles garasjekjeller med dobbel elbillader. (unummererte plasser)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Et soverom er ominnredet til omkleddningsrom.
Et soverom er dels innredet til bruk som kontor.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja nytt i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Tore Jan Fevang-nøkkelbefaring	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	488		5	1928 m ²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse

Lachmanns vei 4 D

Hjemmelshaver

Daifuku Christopher Laurent

Kommentar

Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap

Sameiet Lachmanns Vei 4
C-D

Eierandel

178 / 1310

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Organisasjonsnr

927263432

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, felles interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Snødekke på befaringsdagen med begrenset inspeksjon.

Tinglyste/andre forhold

Utførende håndverkere:

Rørpartner Varme & Sanitær AS v/ Christian Syvertsen

TRG- elektro AS v/Ove Graneng

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	95032402			
Kommentar Felles forsikring for sameiet. Innbeforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.02.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.10.2020	Reviderte fra arkitekt. Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.06.2021	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	19.01.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Skjema tilvalg	19.06.2021	Kjøkken og garderobe	Gjennomgått		Nei
Fakturaer	23.09.2021	Poggenpohl AS HI-FI Klubben Malviken Malermester AS	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	01.01.2021	Når nytt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

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 befaringstidspunktet. 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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 golvareal (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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KU5372>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Lachmanns vei 4D, 0495 OSLO

Dato for energimerking

16.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-312331

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

300817668

Gårdsnummer

75

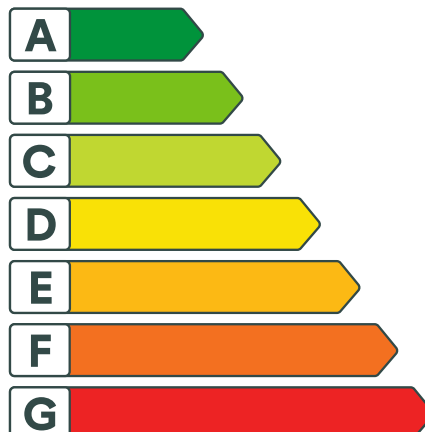
Bruksnummer

488

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2021

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

170,0 m²

Oppvarmet bruksareal

170,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

135,51 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

135,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 037 kWh



Lachmanns vei 4D, 0495 OSLO



Detaljering

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



Lachmanns vei 4D, 0495 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Privatmegleren Renommé AS
Postboks 29
0411 OSLO

Att: Ole Eirik Thunshelle

Oslo, 16.06.2026

Deres ref: 40260090
Vår ref: 613-1-5
Eiendommens navn: Sameiet Lachmanns Vei 4 C-D
gnr 75 bnr 488snr 5 i OSLO kommune
Adresse: Lachmanns vei 4D, 0495 OSLO
Org. nr.: 927263432
Selger: Daifuku, Christopher

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 95032402

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Akonto oppv.og v.vann	kr	1 652,00
Koll. bredbånd	kr	221,00
Parkering	kr	400,00
Koll. TV / strømming	kr	348,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	6 770,00
	kr	
Totalt	kr	9 391,00 pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall:

Sameiet er ikke innrapporteringspliktig

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@engvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@engvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen. Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@engvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Terje Winger

Mobil: 92021586

E-post: lachmannsveipanorama@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Garasje/parkering se sameiets vedtekter, samt vedtekter for Garasjesameiet Lachmanns vei 4.

Garasjeplassene følger seksjonen ved salg.

Garasjeplasser kan bare leies ut til andre beboere i sameiet.

Eksklusive bruksretter; se vedtektenes § 2.3.a.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett. Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Lachmanns Vei 4 C-D

Ordinært årsmøte i **Sameiet Lachmanns Vei 4 C-D** avholdes:

Tid: 12. mai, kl.18:00
Sted: Konghellegata 3, i Enqvist sine lokaler

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2025
- Sak 2** Årsregnskap for 2025
- Sak 3** Forhandle priser på TV/Internett
- Sak 4** Forsikring/egendandel
- Sak 5** Budsjett 2026
- Sak 6** Valg - 2 styremedlemmer

Oslo, 4.mai, 2026

Styret i Sameiet Lachmanns vei 4 C-D

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Lachmanns Vei 4 C-D** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

STYRETS BERETNING FOR 2025

Utførte garantiarbeider i 2025 – Støyrapport Multiconsult

Som en oppfølging fra Multiconsult støyrapport (oktober 2024), ble det byttet inngangsdører til alle leilighetene i September for å dempe støy fra trappegang og inn i leilighetene. I tillegg ble hulrom rundt dørkarm isolert/tettet igjen. Dørene er nå merket med R_w 40 dB.

I november ble det utbedret støy fra tekniske installasjoner (avløp) hos Tjelta da dette ikke var tilfredsstillende sammenlignet med grenseverdi.

Det er fremdeles til tider sjenerende trinnlyd mellom etasjene selvom dette er innenfor TEK 17. Dekket har en forstyrrende bassdominert trinnlyd. Vurdering av $L'_{n,w} + C_{I,50-2500}$ er imidlertid foreløpig ikke tatt inn som grenseverdi for klasse C (kun en anbefaling i NS 8175:2012).

Vi oppfordrer derfor alle til å vise hensyn angående støyende trinnlyd.

Himling inngangsparti (spiler) 4C ble igjen tettet sommeren 2025.

5 års garantien mot utbygger utløper 1. Juni 2026.

Strømvavtale

Sameiet byttet strømvavtale fra Strømsstøtte til **Norgespris** den 1.10.25. Strømsstøtten som gis fra 1.1.25 på spot er pris over 93,75 øre inkl. mva per kWh. Staten dekker 90% over denne grensen.

Norgespris gir fastpris på Kr. 0,50/kWh inkl. mva, eksklusive nettleie, avgifter og andre påslag fra strømlleverandør (Fortum).

Norgespris (til 1.1.27)	Strømsstøtte (til 1.10.25)
Fast pris hele tiden	Pris følger markedet
Mer forutsigbart	Billigere når strømmen er billig
Kan bli dyrere i perioder med lav spotpris	Beskytter kun når prisen er høy

Ved å sammenligne forbruk og kostnad siste kvartal 2024 og 2025 får vi disse tallene:

Q4-24 forbruk og kostnad: 15.402 kWh Kr. 19.994 Pris pr. kWh: Kr. 1,27 (Temp: 8.3/2.5/1.1 gr)

Q4-25 forbruk og kostnad: 15.709 kWh Kr. 17.070 Pris pr.kWh: Kr. 1,11 (Temp: 8,1/4.0/2.4 gr.)

Kr. 2.924,- er dermed spart med ny avtale på strømutgifter i Q4-25.

Snøsmelteautomatikk

Som kjent er det varmekabler foran garasjeport, i kjørespor opp bakken, og i plattingen foran inngang C og D. Varmestyringen er nå satt til full automatikk, og styres nå av nedbør og temperatur via sensorene.

Service garasjeport

Styret har hatt pågående dialog med Industriporter, som igjen har hatt gjentatte utrykninger til sameiet grunnet feil/driftsstans på porten. Kvaliteten på opprinnelig installasjon av porten har vært klandreverdigg, og er nå etter flere serviceutrykninger utbedret uten kostnad for sameiet.

For å bedre driftssituasjonen, er det nå lagt inn vedlikehold av porten i budsjettet 2026. (Kr. 7.500).

Ifølge produsentens datablad er BR-77 porten dimensjonert for maks 25 sykluser pr. dag (åpne/lukke). $\approx$ 9.000 sykluser pr. år.

Totalt ca. 50.000 sykluser i teknisk levetid, som tilsvarer ca. 5–7 års bruk under normal belastning og serviceoppfølging.

Når det er sagt så vil forventet levetid selvfølgelig være lang høyere forutsatt jevnlig Service (14 pr dag vil si at 50 000 åpninger er oppnådd etter ca 10 år)

For garasjeanlegget med 7 parkeringsplasser tilsvarer normal bruk ca. 14 sykluser pr. dag (inn/ut pr. bil), altså godt innenfor spesifikasjonen. Med ekstra trafikk (besøk/leveranser) kan dette øke, men porten er i utgangspunktet korrekt dimensjonert for anlegget.

Forsikring

Enqvist har etter en anbudsrunde byttet forsikring fra Landkreditt til Gjensidige forsikring. Sameiet er dekket av denne avtalen fra 1.11.25.

Årspremie 2025-2026 for Sameiet Lachmanns vei 4 C-D er kr. 35.639,-

Eiere/Utleie

Ingen seksjoner har skiftet eier i 2025.

Leilighet H0201/A4 (Risnes) har vært utleid til familien Gulbrandsen i hele 2025.

Ferdigstillelse av gravearbeider Lachmanns vei.

Braathen landskapsarkitekter har ferdigstilt gjenoppretting av plen og tuja-hekk i 2025 etter gravearbeider på vårt område.

Fordeling av serviceavtaler

Styret har delt serviceavtalene i sameiet mellom seg ift. oppfølging av løpende avtaler og servicebesøk.

Brannanlegg, Nødlis, Brannvesenet og varmepumpe/sprinkel:	Ole Petter
Heis, Garasjeport, Snøsmelteautomatikk, Snømåking:	Anders
Forsikring sameiet, Jofix trappevask:	Håkon
Gasstank, Enqvist avtale samt faktura attestering, årsmøter	Terje

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på Kr. 34.997

Resultatregnskap

Sameiet Lachmanns Vei 4 C-d

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		434 652	434 652	434 652
Andre inntekter	2	173 796	171 250	187 991
Sum driftsinntekter		608 448	605 902	622 643
Andre personalkostnader	3	0	3 000	0
Kommunale avgifter		135 068	138 815	122 797
Vedlikehold	4	105 233	104 000	87 790
Kollektiv avtale TV/bredbånd		42 195	45 000	39 438
Driftskostnader	5	151 888	155 000	174 777
Honorarer	6	65 863	59 200	106 025
Forsikring		68 695	66 000	67 960
Andre kostnader	7	4 791	11 200	11 695
Sum driftskostnader		573 733	582 215	610 482
Driftsresultat		34 715	23 687	12 162
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		282	0	262
Netto finansresultat		282	0	262
Årets resultat		34 997	23 687	12 424
Overføringer				
Overført annen egenkapital		34 997	0	12 424
Sum overføringer		34 997	0	12 424

Balanse

Sameiet Lachmanns Vei 4 C-d

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	-6 100
Forskuddsbet. kostnader		51 653	70 869
Bankinnskudd mv.	8	272 372	215 958
Sum omløpsmidler		324 025	280 727
Sum eiendeler		324 025	280 727
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9	273 422	238 425
Sum egenkapital		273 422	238 425
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		6 222	0
Leverandørgjeld		16 988	5 350
Påløpte kostnader		27 393	36 952
Sum kortsiktig gjeld		50 603	42 302
Sum gjeld		50 603	42 302
Sum egenkapital og gjeld		324 025	280 727

OSLO, 04.05.2026/31.12.2025
Styret for Sameiet Lachmanns Vei 4 C-d

Terje Olav Winger
Styrets leder

Ole Petter Monsbakken
Styremedlem

Anders Ellevoll
Styremedlem

Sak 3 og 4

Forslagsstiller: Seksjonseier Tor Helge Tjelta

3) Sameiets styre bes forhandle ned prisen på TV og internett etter at bindingstiden er over.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet har allerede rabatterte priser på bredbånd Kr. 221 (50Mbps) og tv-strømming Kr. 348, men styret har tatt kontakt med Telia for å forhandle priser på nytt. Avventer tilbakemelding ila. de nærmeste dagene. Det er kun Telia som leverer kablet infrastruktur (hybridfiber) til vårt område.

4) Sameiets styre bes vurdere tiltak for å begrense kostnadene til beboerne i sameiet for glass som til stadighet blir knust, etter reklamasjonsfristen. Det er for mange glass som blir knust på for kort tid. Skyldes dette for dårlig produkt, for dårlig montering eller annet?

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet har forsikret sin bygningsmasse hos Gjensidige forsikring via WTW, og har tatt kontakt med Marianne Bergan for dekning og egenandel i slike tilfeller. Egenandel er estimert til Kr. 15.000,- (forbehold). Styret må vurdere dette fra sak til sak og veie sameiets forsikringskostnader opp imot leverandørens garantiansvar. Nye glass som monteres er dekket av ny garantiperiode.

Budsjett Sameiet Lachmanns Vei 4 C-d for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	434 652	434 652
Felleskostnader	434 652	434 652
3630 Parkering	26 400	26 400
3641 Akonto oppv. og v.vann	105 000	106 908
3763 Koll. avt. TV / Internett	39 850	40 488
Andre inntekter	171 250	173 796
Sum driftsinntekter	605 902	608 448
6320 Kommunale avgifter	144 000	135 068
Kommunale avgifter	144 000	135 068
6605 Vedlikehold utearealer	10 000	0
6612 Vedlikehold og drift heis	35 000	42 633
6620 Vedlikehold VVS	7 500	13 238
6630	7 500	0
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	55 000	49 363
6690 Diverse vedlikehold	5 000	0
Vedlikehold	120 000	105 233
7690 Koll. avt. TV / Internett	48 000	42 195
Kollektiv avtale TV/bredbånd	48 000	42 195
6340 Strøm fellesanlegg	80 000	85 170
6360 Renhold	45 000	46 000
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	22 000	19 249
6540 Utgiftsført utstyr	5 000	0
6791 Dugnad	0	1 180
6880 Administrasjonskostnader	0	289
Driftskostnader	152 000	151 888
6710 Forretningsførsel	60 000	59 200
6711 Ekstra forretningsførsel	0	1 063
6714 Andel systemkostnader	475	1 900
6750 Konsulenttjenester	0	3 700
Honorarer	60 475	65 863
7500 Forsikringspremie	38 000	68 695
Forsikring	38 000	68 695
7710 Styreutgifter	3 500	3 030
7711 Dugnader, Tilstelninger	5 000	0
7770 Bankomkostninger	2 000	1 761
Andre kostnader	10 500	4 791
Sum driftskostnader	572 975	573 733
Driftsresultat	32 927	34 715

Budsjett Sameiet Lachmanns Vei 4 C-d for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Finansinntk. og finanskostn.		
8051 Bankrenter	0	282
Finansinntekter	0	282
Netto finansresultat	0	282
Årets resultat	32 927	34 997

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Sentralbord:

22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 16.00)



E-postadresse:

post@enqvist.no

Nettside:

www.enqvist.no

Postadresse:

Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Lachmanns Vei 4 C-D

Tid: 12.mai, kl.18:00

Sted: Konghellegata 3 i Enqvist sine lokaler

Konstituering

- 5 seksjoner var fremmøtt. Ingen seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Ida Ugland Andresen fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Ida Ugland Andresen ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Håkon Dahle ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2025

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 34 977 og en egenkapital på kr 273 422, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Regnskapet ble tatt til etterretning

3. Forhandling av priser på TV/Internett

Sameiets styre bes forhandle ned prisen på TV og internett etter at bindingstiden er over.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet har allerede rabatterte priser på bredbånd Kr. 221 (50Mbps) og tv-strømming Kr. 348, men styret har tatt kontakt med Telia for å forhandle priser på nytt. Avventer tilbakemelding ila. De nærmeste dagene. Det er kun Telia som leverer kablet infrastruktur (hybridfiber) til vårt område.

Styrets forslag til vedtak/orientering ble tatt til etterretning.

4. Forsikring/egenandel

Sameiets styre bes vurdere tiltak for å begrense kostnadene til beboerne i sameiet for glass som til stadighet blir knust, etter reklamasjonsfristen. Det er for mange glass som blir knust på for kort tid. Skyldes dette for dårlig produkt, for dårlig montering eller annet?

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet har forsikret sin bygningsmasse hos Gjensidige forsikring via WTW, og har tatt kontakt med Marianne Bergan for dekning og egenandel i slike tilfeller. Egenandel er estimert til Kr. 15.000,- (forbehold). Styret må vurdere dette fra sak til sak og veie sameiets forsikringskostnader opp imot leverandørens garantiansvar. Nye glass som monteres er dekket av ny garantiperiode.

Enstemmig vedtatt

5. Budsjett for 2026

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 32 927,- og forutsetter uendrede felleskostnader i 2026. Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg**Etter valget består styret av:**

Styreleder:	Terje Winger	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ole Petter Monsbakken	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Anders Elvevoll	Valgt for 2 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 18:25.

Oslo 19. mai 2026

Ida Ugland Andresen
møteleder

Håkon Dahle
seksjonseier

VEDTEKTER FOR SAMEIET LACHMANNS VEI 4 C-D

Fastsett av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **SAMEIET LACHMANNS VEI 4 C-D** og har gårdsnummer 75 og bruksnummer 488 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23. mars 2021.

1.1 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 7 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Boligseksjonene har utvendige trapper, takterrasser og private uteplasser/markterrasser som tilleggsdeler.

I tillegg er det gitt eksklusive bruksretter til utearealer, se pkt. 2.3.a

Næringsseksjonen består av felles kjeller under boligene, hvor det er garasjeplasser, sykkelparkering, boder, teknisk rom m.v.

Næringsseksjonen er eid av boligseksjonene med ideelle andeler, og med tilhørende bruksretter til parkeringsplasser og boder som vist i vedlegg til vedtektene. Eierandelen i næringsseksjonen følger boligseksjonen ved salg.

Det er utarbeidet egne vedtekter for næringsseksjonen.

På felles uteareal er det to gjesteparkeringsplasser.

Seksjon 2 har bruksrett til parkeringsplass markert S2 på vedlagt utomhusplan.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsett en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.3.a Eksklusive bruksretter

Ved opprettelse av sameiet er det gitt følgende eksklusive bruksretter, med en varighet på 30 år fra mai 2021:

- Seksjonene 1-5 er gitt eksklusiv bruksrett til uteareal (markterrasse, privat hage) i tilknytning til egen seksjon. Grensene for de eksklusive bruksrettene er vist i vedlegg til vedtektene. Arealene er avgrenset med hekk, levegger, murer e.l.
- Seksjon 6 er gitt eksklusiv bruksrett til arealet utenfor heis i 3 etg. Arealet er avgrenset til plataet mellom heisen og trappen.
- Seksjon 2 har bruksrett til parkeringsplass markert S2 på vedlagt utomhusplan.

2.3.b Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Pga. kapasitet i EL nettet i Lachmanns vei er det kun lov med 1 ladestasjon pr. seksjonseier. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For at kostnader skal kunne fordeles etter forbruk, må de kunne måles og avregnes, og styret kan i slike tilfeller beslutte fordeling etter forbruk.

De kostnader som sameiet blir fakturert med like deler pr. seksjon, kan styret vedta skal dekkes av seksjonseierne med like deler.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på

eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller femte ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Kostnader til drift av parkering skal dekkes av dem som disponerer parkeringsplassene, med like deler pr. plass. Ved konstituering av sameiet er kostnadene til drift og vedlikehold stipulert til kr 200,- pr plass pr måned pr. plass. Kostnadsdekningen kan tilpasses driften og vedlikeholdet over tid.

Øvrige kostnader til drift og vedlikehold av kjeller/næringsseksjonen skal behandles som en felleskostnad, med unntak for innvendig vedlikehold av tildelte boder som dekkes av den seksjonen som disponerer boden.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, samt fellesareal hvor en eller flere seksjonseiere er gitt eksklusiv bruksrett.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) tremmer og innvendige flater på private terrasser og balkonger
- k) markterrasser og private hager

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Næringsseksjonen skal vedlikeholdes av sameiet, med unntak for innvendig vedlikehold av tildelte boder.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Bestemmelsene punkt 7.2 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, inklusive styreleder.

Årsmøtet kan beslutte å velge 1-2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet kan ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

12.1 Vedrørende utomhus beplantning skal følgende gjelde:

- Høyde på hekk mellom to boenheter besluttet av tilstøtende seksjoner i fellesskap. Høyde skal uansett ikke overskride 2 meter. Om partene ikke blir enige skal høyden være 1,8 meter.
- Hekk mellom privat hage og fellesareal skal vedlikeholdes av sameiet og sameiet beslutter høyde.
- Trær og busker som plantes i private hager skal ikke ha en høyde som overskrider 4 meter. Dette gjelder ikke trær plantet av utbygger.
- Trær som overtakelsepunktet finnes på eiendommen skal ikke kunne felles uten etter vedtak i sameiermøtet. Dette gjelder også trær i private hager.
- Det tillates ikke lagring i private hager. Unntak er vinteropplag av terrassemøbler og liknende.

12.2 Seksjonseiere i 1.etasje plikter å gi seksjonseiere i overliggende etasjer tilgang til private utearealer for vindusvask eller annet nødvendig vedlikehold. Det skal varsles om dette i god tid, og tidspunkt skal avtales mellom partene.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg til vedtektene:

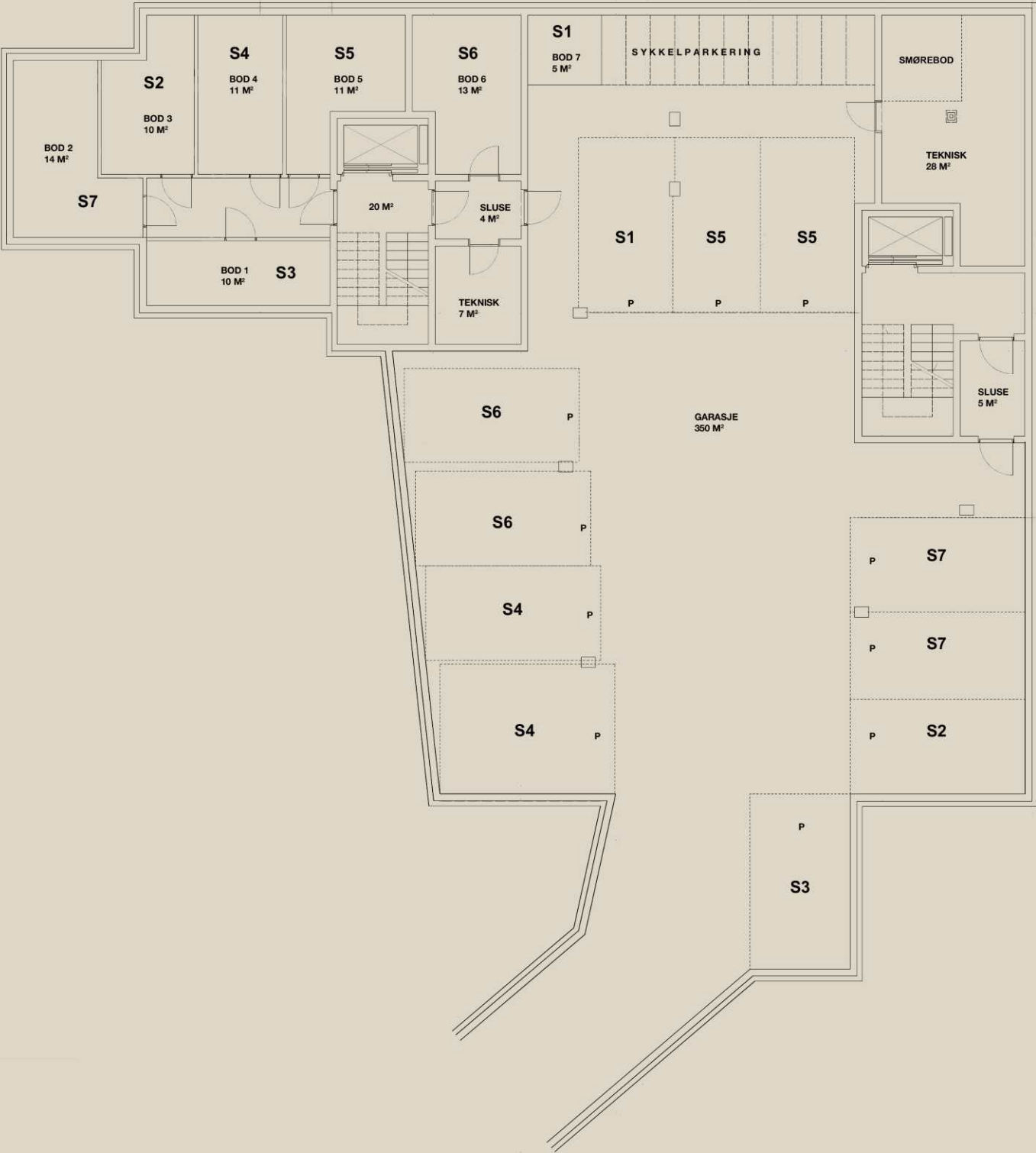
Utomhusplan Mai 2021

Seksjonering og tilleggsdeler mai 2021

Plan over garasjekjeller mai 2021

PLAN OVER GARASJEKJELLER

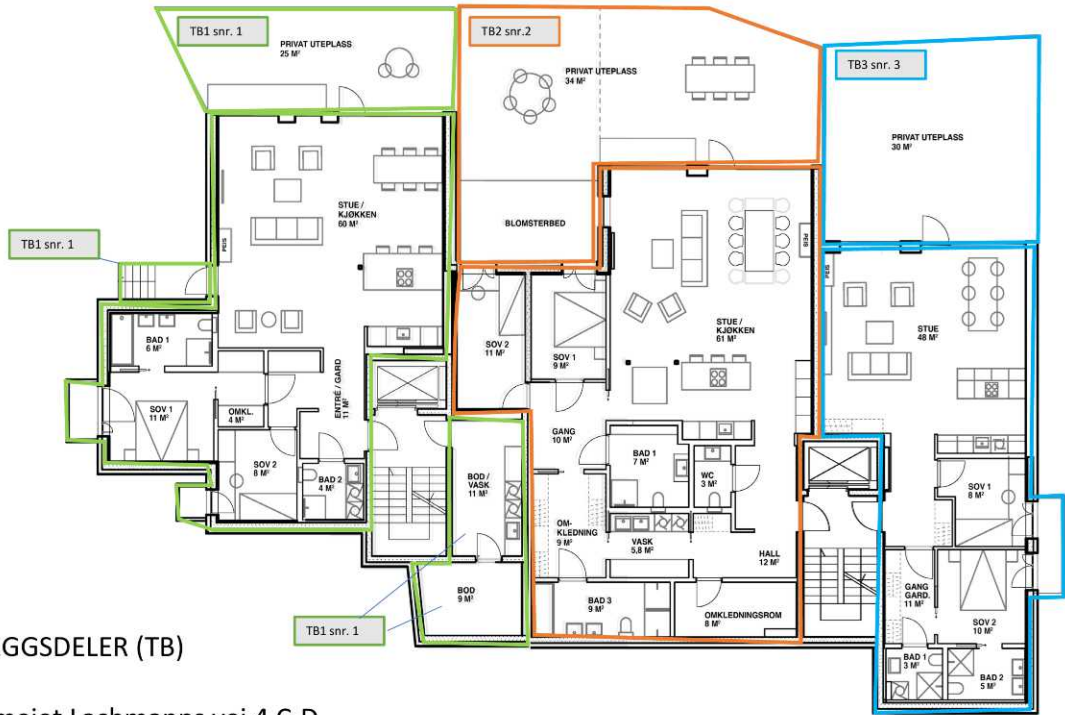
Vedlegg til vedtekter Sameiet Lachmanns vei 4 C-D
Mai 2021



LACHMANNS VEI 4 C og D, GNR:75 BNR: 488

Plan 1

- S1 
- S2 
- S3 



SEKSJONERING OG TILLEGGSDELER (TB)

Vedlegg til vedtekter Sameiet Lachmanns vei 4 C-D
Mai 2021

LACHMANNS VEI 4 C og D, GNR:75 BNR: 488

Plan 2

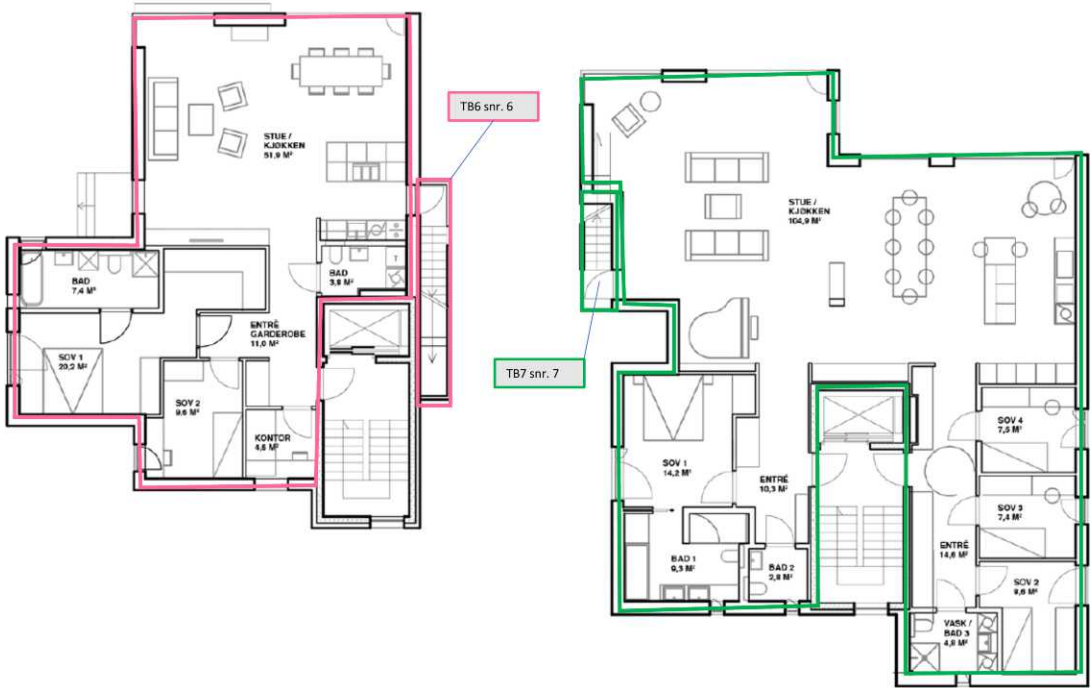
- S4
- S5



LACHMANNS VEI 4 C og D, GNR:75 BNR: 488

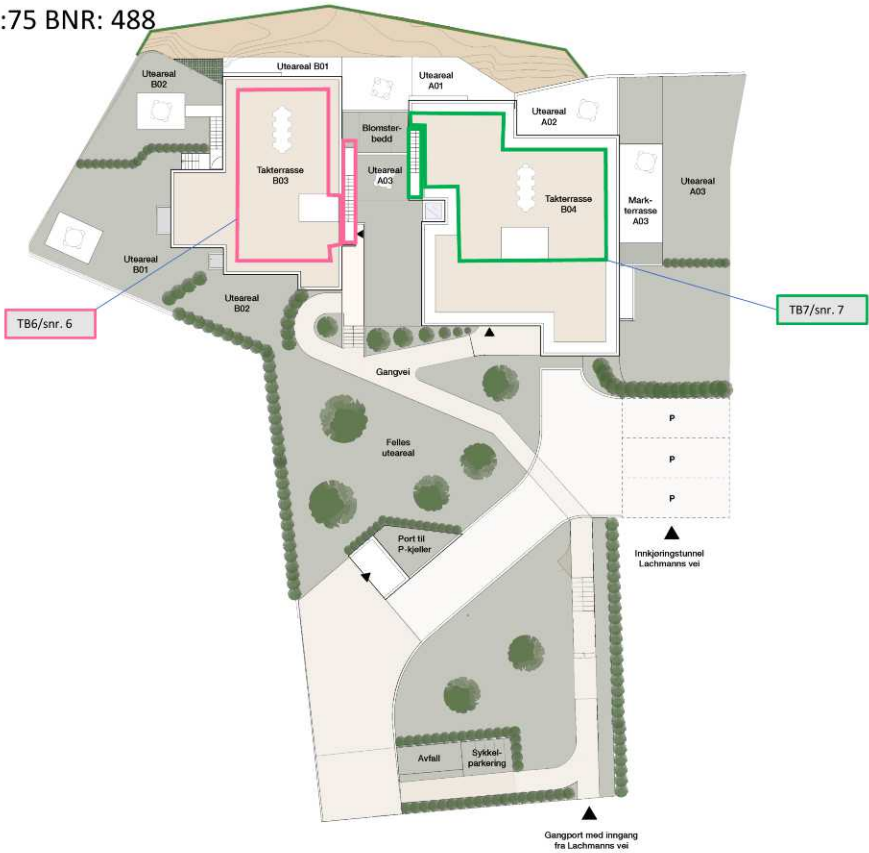
Plan 3

- S6
- S7

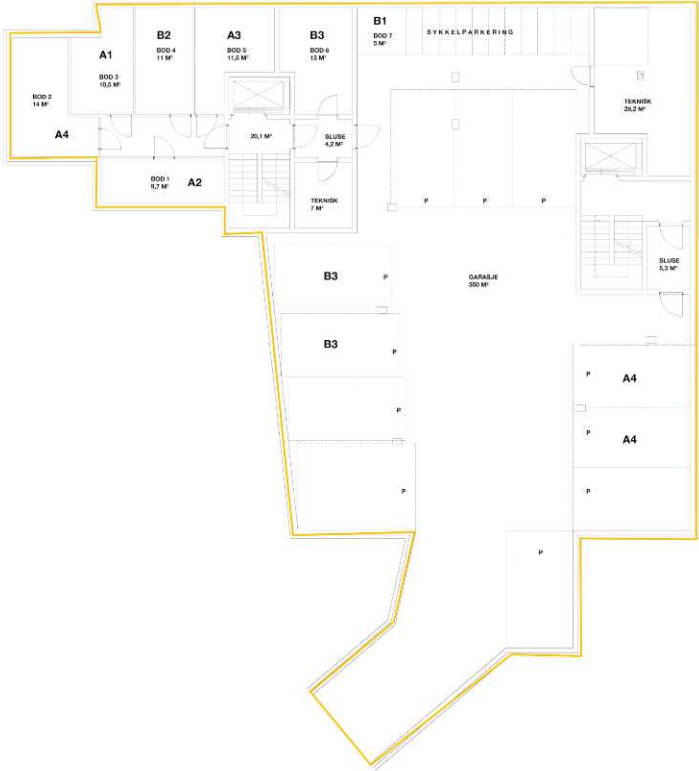


LACHMANNNS VEI 4 C og D, GNR:75 BNR: 488

- S6/TB6
- S7/TB7



N1 ☐



UTOMHUSPLAN

Vedlegg til vedtekter Sameiet Lachmanns vei 4 C-D
Mai 2021



VEDTEKTER FOR GARASJESAMEIET LACHMANNS VEI 4

Fastsatt av utbygger

§ 1

Navn og formål

Sameiets navn er Garasjesameiet Lachmanns vei 4 («Garasjesameiet»).
Sameiets formål er å eie og forvalte eiendommen gnr. 75, bnr.488, seksjon nr. 8 i Oslo kommune, som omfatter felles kjeller under boligene i Sameiet Lachmanns vei 4 c-d.

§ 2

Eierform

Sameiet er et realsameie, og boligseksjonene i eierseksjonssameiet i Sameiet Lachmanns vei 4 c-d eier en ideell andel hver av Garasjeeiendommen. Eierandelene er like, med en sameieandel på 1/7 hver.

Boligseksjonen sin eierandel i Garasjesameiet følger boligseksjonen ved salg, og kan ikke omsettes fritt.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15. Sameierne kan bare pantsette, selge og forøvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse og boligsameiet sine vedtekter.

§ 4

Bruk av sameiets eiendom

Boligseksjonene har bruksretter til parkeringsplasser og boder som vist i vedlegg til disse vedtektene, og som beskrevet i boligsameiet sine vedtekter.

For øvrig gjelder Sameiet Lachmanns vei 4 c-d sine vedtekter og evt. ordensregler for all bruk av fellesarealer og disposisjonsretter, herunder vedlikeholdsansvar og kostnadsdeling, med mindre noe annet er fastsatt i nærværende vedtekter

§ 5

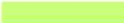
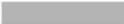
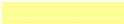
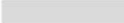
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går bestemmelsene i vedtektene foran.



Se tegnforklaring på eget ark

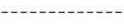
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

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

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

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

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense

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



Oslo

S-3220

Endret reguleringsplan med vist bebyggelse og regulerings- bestemmelser for gnr. 75 bnr. 447, 487 og 488, Lachmanns vei 4C + D - boliger.

Vedtaksdato: 06.02.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198950019](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN MED VIST
BEBYGGELSE FOR GNR. 75, bnr.447, 487 OG 488, LACHMANNS VEI 4 C + D.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til byggeområde for boliger. Maks. tomteutnyttelse skal være 50%.
- § 3. Innenfor byggeområde for boliger kan det oppføres blokkbebyggelse i maks. 4 etasjer. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.
- § 4. Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet inkl. besøkparkering.
- § 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta som viser eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon og areal for lek og opphold, jfr. paragraf 69 nr.3 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Eksisterende vegetasjon som skal bevares skal måles inn på utomhusplanen og være tilstrekkelig sikret før byggearbeidene igangsettes.
- § 6. Det skal sendes inn egen riggplan for plassering av brakker, kraner og maskiner i byggeperioden. All parkering må kunne anvises utenfor offentlig veigrunn.
- § 7. Planområdet skal støyskjermes iht. retningslinjer for veitrafikkstøy, Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.



Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

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

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

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

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

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

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

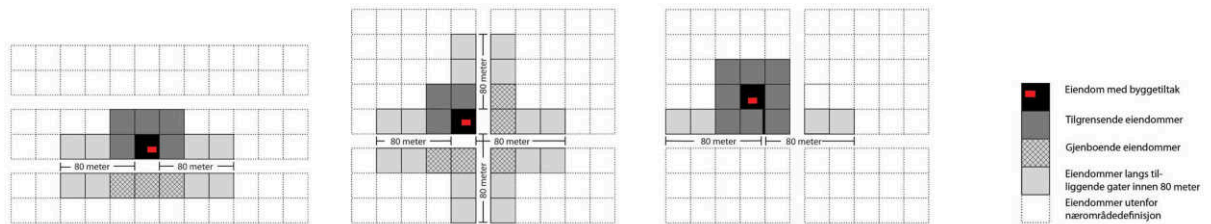
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og 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 byggegrøper 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.

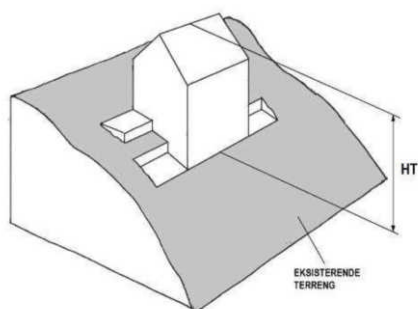
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

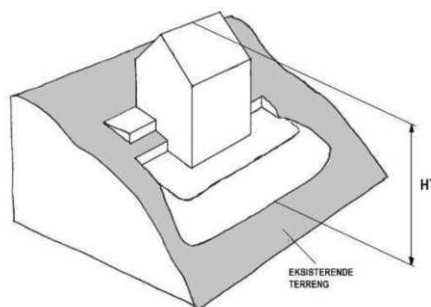
Følgende høyder tillates:

- 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



Oslo

S-5142

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

Vedtaksdato: 04.03.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201915152](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

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

Vibrasjoner

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsten)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst

Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsten)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

3.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsten)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsten)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1-8 Midlertidige anlegg- og riggområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

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

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

7.4 Fortau

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

7.5 Gangforbindelser

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

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

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

8.1 Overvannsløsning

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

8.2 Utomhusanlegg

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

8.3 Tiltak for nærområdene

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

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

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022



Dato: 11.06.2026
Kunde: Ole Eirik Thunshelle
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534803
Deres ref: 9280034

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 75, BNR. 488.

Vi viser til bestilling av 11.06.2026 for eiendom gnr. 75, bnr. 488.

GNR. 75 BNR. 488

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.06.1928.

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

1928 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

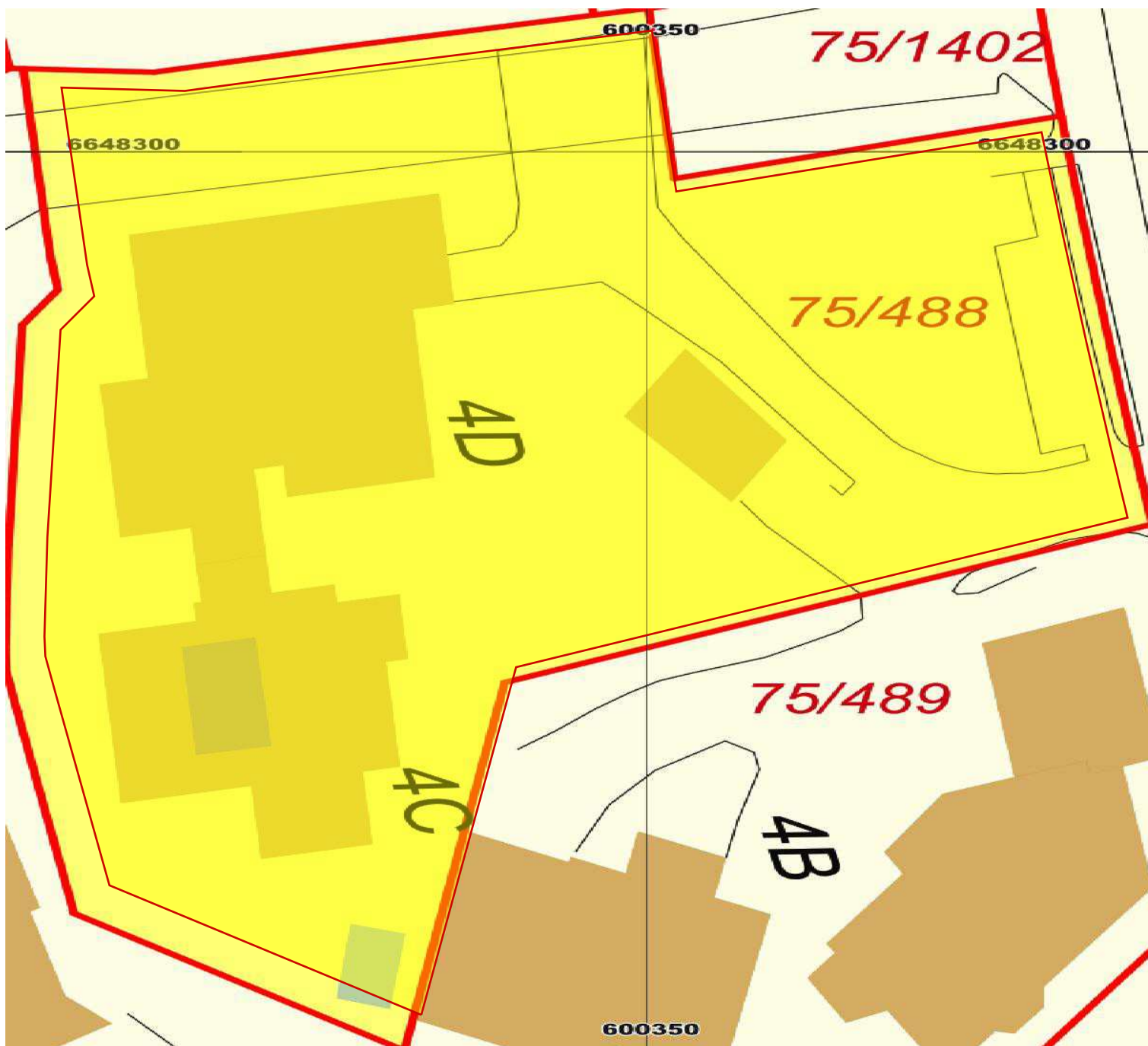
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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



NOMA ARKITEKTER AS
Grønvoll allé 15D
0663 OSLO

Deres ref.:
PETTER NORDAHL

Vår ref. (saksnr.):
202009938 - 47
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Ragnhild Christiansen

Dato: 22.06.2021

Adresse: LACHMANNS VEI 4 C-D

Eiendom: 75/488/0/0

Tiltakshaver: LACHMANNSVEI PANORAMA AS

Søker: NOMA ARKITEKTER AS

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Lachmanns vei 4 C-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Oppføring av leilighetsbygg med felles parkeringskjeller - Hus A, mottatt 01.06.2021.

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

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Tillatelsen kan være påklaget, men klagen er ikke endelig avgjort. Dersom behandling av klage fører til at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må vi vurdere tiltaket på nytt.



Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke er dokumentert at maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer (også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Christiansen - saksbehandler

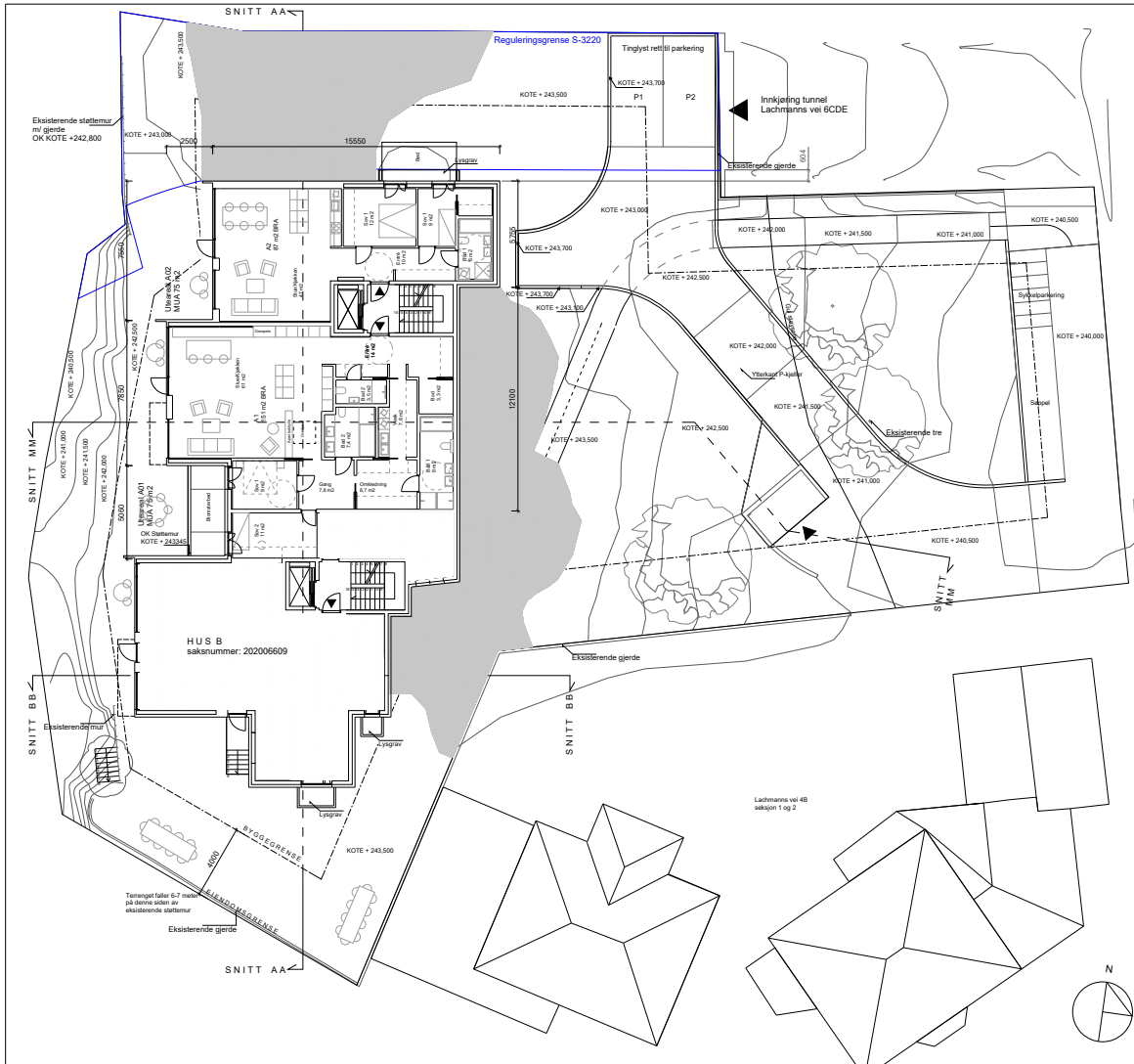
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:

LACHMANN SVEI PANORAMA AS, Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO



I A3-format er tegningen i målestokk 1 : 200

ANSVARLIG : SØKER OG ARK
NOMA arkitekter AS, v/Per Nordahl, sivilarkitekt MNAL
M: 90 11 46 73 E: petter@nomark.no

ARK
Fors / Kamfjord Arkitekter AS, v/ arkitektene:
Julian Fors, M: 41 12 02 27 E: julian@forskamfjord.no
Jeppe Kamfjord, M: 92 40 32 63 E: jeppe@forskamfjord.no

Løkeland AS v/Helge Løkeland, sivilarkitekt MNAL
M: 91 62 26 82 E: helge@lokeland.net

RIB
Pro-Consult AS, v/Ole Bjørk
M: 97 04 78 89 E: ole@pro-consult.as

KONTR. RIB
Siv. Ing Bjørn Authen
M: 90 08 84 45 E: authen28@online.no

RIB R
Egil Berge AS, v/Egil Berge
M: 92 25 200 5 E: berge.as@online.no

RIG
Structor Oslo AS, v/Sverre Sundfær
M: 98 21 17 21 E: sverre.sundfar@structor.no

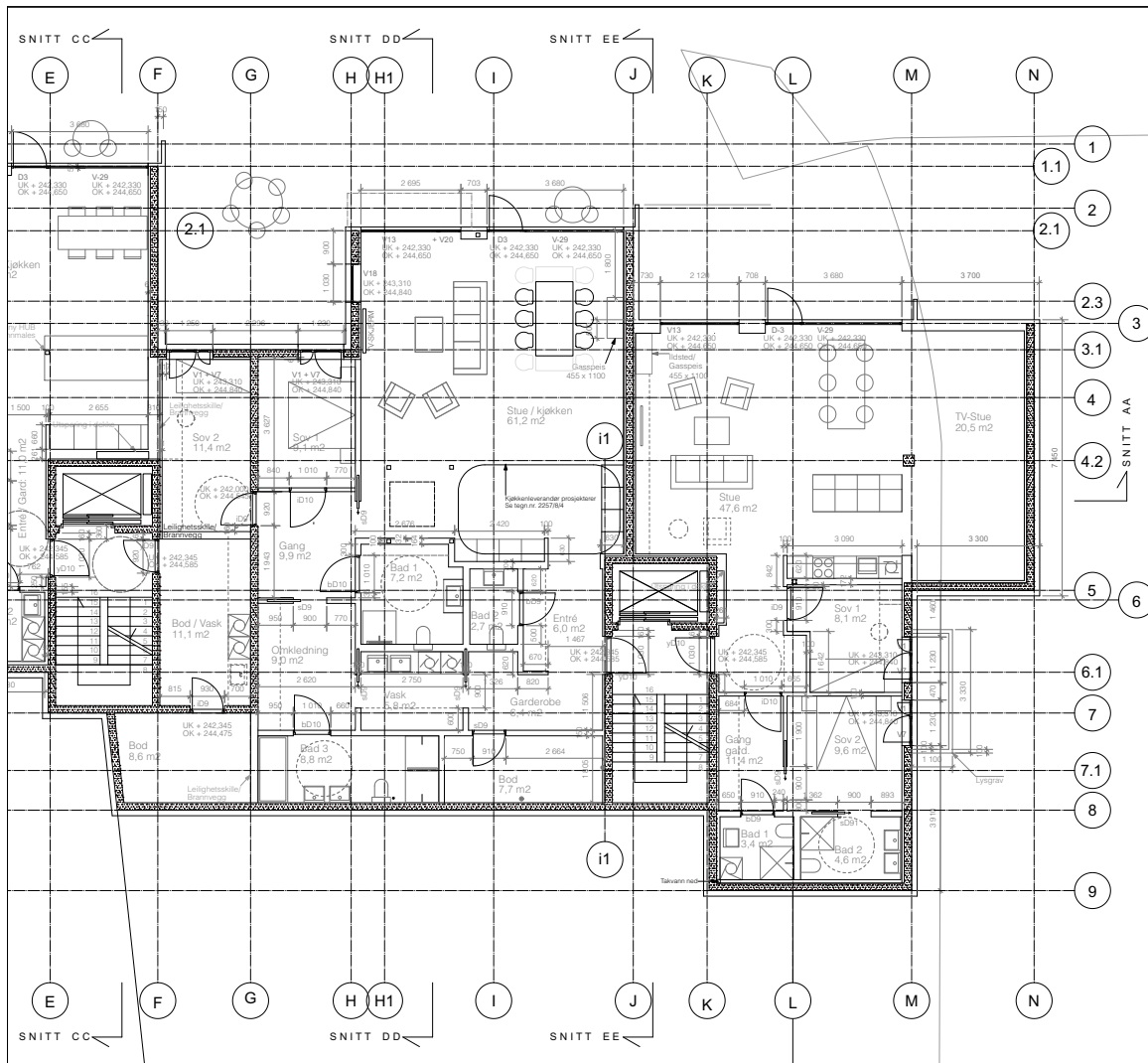
VA
WSP Teknisk AS, v/Per Heggem
M: 99 01 32 37 E: per.heggen@wsp.com

ENTR
Ruud Entreprenør 1 AS, v/Kjell Even Ruud
M: 90 19 69 24 E: kjell@entreprenor-1.no

TILTAKSHAVER
Lachmannsvei Panorama AS, v/Jo Fossum
M: 91 63 04 80 E: jo@lachmannsveipanorama.no

Tittel	Prosjekt	Fag	Tegn.nr	Rev.
LACHMANNS VEI 4	75/447	ARK	100-01	B01

B01	12.06.20	Rammeseknad/G	JF	JK	PN
Rev.	Dato	Tekst	Laget	Spjekk	Godkjent
Tittel:			Original format	Målestokk	Blad
Lachmanns vei 4C og 4D			A1	1 : 100	1 av 1
Gnr 75 Bnr 447 og 448			Tittel		
			Plan 1		
			Hus A		
noma			Prosjekt	Fag	Tegn.nr
arkitekter			75/447	ARK	100-01
			Rev.		
			B01		



I A3-format er tegningen i målestokk 1 : 100

ARK OG ANSVARLIG SØKER
Fors / Kamfjord Arkitekter AS, v/ arkitektene:
Julian Fors, M: 41 12 02 27 E: julian@forskamfjord.no
Jeppe Kamfjord, M: 92 40 32 63 E: jeppe@forskamfjord.no
NOMA arkitekter AS, v/ arkitekt MNAL
Petter Nordahl, M: 90 11 46 73 E: petter@nomark.no

RIB
Pro-Consult AS, v/Ole Bjerk
M: 97 04 78 89 E: ole@pro-consult.as

RIBR
Egill Berge AS, v/Egill Berge
M: 92 25 200 5 E: berge.as@online.no

RIG
Structor Oslo AS, v/Sverre Sundfær
M: 98 21 17 21 E: sverre.sundfaer@structor.no

RIE
TRG-elektra AS, v/Ove Graneng
M: 90 66 60 77 E: ove@trg-elektra.no

RIV
Rørpartner Varme & Sanitar AS, v/Christian Syvertsen
M: 97 51 22 50 E: christian@rørpartner-vvs.no

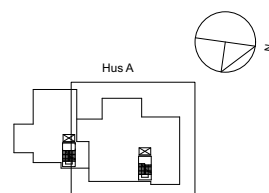
VA
WSP Norge AS, v/Per Hegggen
M: 99 01 32 37 E: per.heggen@wsp.com

ENTR
Ruud Entreprenør 1 AS, v/Kjell Even Ruud
M: 90 19 69 24 E: kjell@entreprenor-1.no
Knut Andresen, M: 45 43 47 44 E: knut@entreprenor-1.no

TILTAKS HAVER
Lachmannsvei Panorama AS, v/Jo Fossum
M: 91 63 04 80 E: jo@lachmannsveipanorama.no

Birk & co AS, v/Bjørn Jonas Lillebekk
M: 48 09 54 48 E: bjorn@birkco.no

Titel	Prosjekt	Fag	Tegn.nr	Rev.
LACHMANN'S VEI 4	75/447	ARK	51-02	B09



B09	10.02.21	Satt bruksendring, TV-turve akse M-N	JK	JF	PN
B08	23.10.20	Bad/Vaskerom til Plogespil	JK	JF	PN
B07	17.09.20	Innredning, malerier leilighet A1	JK	JF	PN
B06	16.09.20	V20 akse 2-1, pos. gasspeis	JK	JF	PN
B05	02.09.20	V18 akse H	JK	JF	PN
B04	09.07.20	Til byggesaks	JK	JF	PN
B03	29.06.20	Utsparingsmal til RIB	JK	JF	PN
B02	28.06.20	Innvegger revidert	JK	JF	PN
B01	12.06.20	Selskap om Rammeløsthus/IG	JK	JF	PN

Rev.	Dato	Tekst	Lagret	Sjekkert	Godkjert
------	------	-------	--------	----------	----------

Titel:	Original formal	Målestokk	Blad
Lachmanns vei 4C og 4D	A1	1 : 50	2 av 2

Titel:	Plan 1, Hus A
Gnr 75 Bnr 447 og 448	Leilighet A1 og A2

Prosjekt	Fag	Tegn.nr	Rev.
75/447	ARK	51-02	B09

noma
arkitekter

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 488 Fnr.: Snr.: 5

Adresse(r):

Gateadresse:	Lachmanns vei 4 D
Gatenr:	14088
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:19.06.2026 kl. 08.04

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2021/818136-1/200 05.07.2021 HJEMMEL TIL
21:00 EIENDOMSRETT

Andel i realsameie:	
2022/1251291-2/200	OPPRETTELSE AV
03.11.2022 21:00	REALSAMEIE
	DENNE
	MATRIKKELENHETEN HAR
	ANDEL I:
	KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 488
	FNR: 0 SNR: 8 IDEELL: 1/7

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/444287-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSE

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2026/444287-1/200 23.04.2026
21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 37 500 000
Panthaver: PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ AS
ORG.NR: 992 274 395

2026/444287-2/200 23.04.2026
21:00

REGISTERENHETEN KAN
IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver:
PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ AS
ORG.NR: 992 274 395

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1928/912324-1/105 08.06.1928

BEST. OM ADKOMSTRETT

Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om
vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1928/912325-1/105 15.06.1928 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1928/912345-1/105 13.07.1928 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1928/912346-1/105 12.10.1928 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om
vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1928/912326-1/105 01.11.1928 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1928/912327-1/105 23.11.1928 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 75 BNR: 487
Byggeforbud på nærmere angitt
avstand
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1928/912344-1/105 23.11.1928 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 75 BNR: 447
Byggeforbud på nærmere angitt
avstand
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1935/915040-1/105 24.05.1935 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om
vann/kloakkledning
Overført fra gnr 75 bnr 491
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1935/920590-1/105 24.05.1935 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om
vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1935/920591-1/105 02.08.1935 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om
vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1935/920593-1/105 02.08.1935 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om
vann/kloakkledning
Overført fra gnr 75 bnr 491
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1957/11547-2/105 25.09.1957 SKJØNN
Dok. tgl. m/dbnr. 11547 - 11588.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1969/11545-1/105 14.07.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann-
og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75
BNR: 488

1969/11546-1/105 14.07.1969 ERKLÆRING/AVTALE

	Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 488
1969/16126-1/105 02.10.1969	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 488 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 488
1969/16126-2/105 02.10.1969	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 447 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 488
1988/25706-1/105 18.04.1988	BEST OM GARASJE/PARKERING Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 488

GRUNNDATA

2021/347415-1/200 23.03.2021
21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 178/1310

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:
2021/1282834-1/200
14.10.2021 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 75 BNR: 1402 FNR: 0
SNR: 13
Bestemmelse om brannsikring
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

25 SEP 1957

11547/88

Utskrift av rettsbok
for
Oslo Skjønnskommisjon II.

År 1956 den 8. oktober holdtes møte i
Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:

H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann,
Ingeniør Hallvard Løken, varamann for Aass,
Arkitekt Hj. S. Bakstad,
Formann Aksel Engelsgaard, varamann for Hansen.
Formann Eugen Wiik, varamann for Øien.

Etter fremmøte på Grefsenseteren, Grefsenkollveien 20, fore-
tokes

Sak nr. 3/1956: Begjæring om ekspropriasjons- og refusjonsskjønn
vedr. erverv av grunn til Lachmannsvei.

Formannen fremla sakens dokumenter.

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte o.r.sakfører Harald
Römcke, ingeniørerne Lund og Bugge (Vegvesenet) og ingeniør Hald
(Byplankontoret).

De saksøkte påropes og møtte således:

- Nr. 1 - gnr. 75, bnr. 478, Betzy Svarstad, Lachmannsvei 2 a,
møtte ikke.
- " 2 - gnr. 75, bnr. 434, fru Inger Jul, Sannidal, med eiendoms-
megler Dokk.
- " 2b- gnr. 75, bnr. 495, o.r.sakfører Nils Heldaal, Kragerø,
ved eiendomsmegler Dokk.
- " 3 - gnr. 75, bnr. 489, Leif Stavseth Eriksen, Lachmannsvei 4 a,
Ny eier Asbjørn Pedersen møtte ved fru Marit Pedersen.
- " 4 - gnr. 75, bnr. 635, Leif Stavseth Eriksen, ny eier: Asbjørn
Pedersen møtte ved fru Marit Pedersen.
- " 5 og 6 - gnr. 75, bnr. 438, 447 og 487, John B. Lind, Lachmanns-
vei 6 - møtte ikke.
- " 7 - gnr. 75, bnr. 206 og 207, Tøyen Menighet, Herslebsgt. 43, -
avga ikke møte.

- 2 -

- Nr. 8 - gnr. 75, bnr. 701, Aslak Trosvik, Chr. Michelsensgt. 60 b 1 - møtte personlig.
- " 9 - gnr. 75, bnr. 657, Signe Berntsen, Lachmannsvei 11 - likeså.
- " 10 - gnr. 75, bnr. 522, Sigurd O. Haugland, Lachmannsvei 14 - møtte ikke.
- " 10b - gnr. 75, bnr. 711, Lars Henstad, Pilestredet 55 - møtte personlig.
- " 10c - gnr. 75, bnr. 710, Aslaug Eriksen og Hulda Svendsen, Mikael Hertzbergsvei 4 - møtte ved Hulda Svendsen.
- " 10d - gnr. 75, bnr. 705, Sverre Rolf Christiansen, Mikael Hertzbergsvei 6 - møtte ikke.
- " 11 - gnr. 75, bnr. 540, Fredrik Jacobsen, Lachmannsvei 13 - død - enken fru Aase Jacobsen møtte.
- " 12 - gnr. 75, bnr. 330, Arild Stabell, Lachmannsvei 15 - møtte personlig.
- " 14 - gnr. 75, bnr. 278, fru Gjertrud Gabrielsen, Schouterrassen 25 - møtte ved Arthur Gabrielsen.
- " 17 - gnr. 75, bnr. 277, Bjarne Johnsen, Grefsenvn. 69 - møtte ikke.
- " 18 - gnr. 75, bnr. 191 og 264, Ivar Albort Eriksen, Lachmannsvei 21 - møtte ved fru Inga Eriksen.
- " 19 - gnr. 75, bnr. 189, Rolf Falch, Lachmannsvei 25 - møtte personlig.
- " 20 - gnr. 75, bnr. 188, Kaare Eliassen, Lachmannsvei 22 - likeså.
- " 21 - gnr. 75, bnr. 208, Gunhild Olsen (Reinertsen) og Metta Reinertsen, Seilduksgt. 4, - møtte ved fru Gunhild Olsen.
- " 22 - gnr. 75, bnr. 210, fru Laura Halsaa, Dahlenenggt. 37 - møtte personlig.
- " 23 - gnr. 75, bnr. 211, Johan Beck, Thv. Meyersgt. 33, - likeså.
- " 24 - gnr. 75, bnr. 209, Rolf Brinken, Kirkegårdsgt. 6 - likeså.
- " 25 - gnr. 75, bnr. 212, fru Sigrid Kronkvist, Lachmannsvei 35 - møtte ikke.
- " 26 - gnr. 75, bnr. 187, Alf O. Haug, Sofiesgt. 12, - møtte personlig.
- " 27 - gnr. 75, bnr. 279 og 448, Rolf og Kjell Braaten, Fagerheimsgt. 18 III - møtte ikke.
- " 28 - gnr. 75, bnr. 186, Anna M. Gundersen, Lachmannsvei 30, ny eier, fru Alfild Høstelend, - møtte.
- " 29 - gnr. 75, bnr. 185, Bjarne B. Hougner, Lachmannsvei 32 - møtte ikke.

- 3 -

- Nr. 29b- gnr. 75, bnr. 392, Hans Olaf Tønnesen, Lachmannsvei 32 - møtte ikke.
- " 30 - gnr. 75, bnr. 184, Åse Fridstein Olsen, Lachmannsvei 34 - møtte ikke.
- " 31 - gnr. 75, bnr. 331 og 761, Ragnar Holm, Lachmannsvei 43 - møtte personlig.
- " 32 - gnr. 75, bnr. 234, A. Möller Christensen, Lachmannsvei 36 - møtte ikke.
- " 33 - gnr. 75, bnr. 366, Sören Hesby, "arviksgt. 1 - møtte ikke.
- " 34 - gnr. 75, bnr. 280, Rolf Beck, Lachmannsvei 47 - møtte ikke.
- " 35 - gnr. 75, bnr. 130, Marie Nilsen Ekvang, Lachmannsvei 40 - møtte ikke.
- " 36 - gnr. 75, bnr. 231, Thorbjörn Stagrim, Lachmannsvei 49 - møtte ikke.
- " 37 - gnr. 75, bnr. 232, Arne Lyshaug, Lachmannsvei 42 - møtte ikke.
- " 38 - gnr. 75, bnr. 133, John Sæther, Lachmannsvei 51 - møtte ikke.
- " 39 - gnr. 75, bnr. 289, Sigurd Sørensen, Lachmannsvei 44 - møtte personlig.
- " 40 - gnr. 75, bnr. 215, Ole Syvertsen Svanes, Lachmannsvei 53 - møtte ikke.
- " 41 - gnr. 75, bnr. 131, frk. G. Middelborg, Lachmannsvei 46, - møtte ikke.
- " 42 - gnr. 75, bnr. 132, Ölvind Larsen - personlig til stede og s/m o.r.sakfører Hielm Friis.
- " 43 - gnr. 75, bnr. 137, Hans Prestlökken, Lachmannsvei 55 - møtte ikke.
- " 44 - gnr. 75, bnr. 338, Hermann H. Sommerfeldt - møtte personlig.
- " 45 - gnr. 75, bnr. 193, Evald Bekkevad, Lachmannsvei 52 - møtte ikke.
- " 46 - gnr. 75, bnr. 138, Harald Andersen, Lachmannsvei 54 - møtte ikke.

O.r.sakfører Rømeke redegjorde for saken. Han fremla oppgave over grunnpriser ved skattetaksten. Han ba skjønnet fremmet, herunder også refusjonsskjønn (således at pkt. 8 i de alminnelige forutsetninger forsåvidt forandres). Videre ba han fravikingskjennelse avsagt.

Retten og partene foretok befaringsav ekspropriasjonsområdet. Partene fikk anledning til å foreta påvisninger og fremkomme med bemerkninger.

- 4 -

Under befaringen møtte også følgende saksökte: nr. 37, Lys-
haug, og nr. 40, Svanes.

Etter endt befaring utsattes de videre forhandlinger til
torsdag 11. oktober 1956 kl. 10 i Akerssalen, Trondheimsvn. 5.
Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Hj. S. Bakstad (s.)

Eugen Wiik (s.)

Hallvard Løken (s.)

Aksel Engelsgaard (s.)

År 1956 den 11. oktober fortsatte Oslo Skjønnskommisjon II
i Akerssalen, Trondheimsvn. 5, behandlingen av
Sak nr. 3/1956: Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn vedr. erverv av
grunn til Lachmannsvei, Oslo kommune mot fru Betzy Svarstad m.fl.

For kommunen møtte o.r.sakfører Römcke, ingeniørene Lund og
Hald.

Av de saksökte møtte:

Eiendomsmegler Dokk (t.nr. 2 og 2 b),

O.r.sakfører Birger Bakke på vegne av fru Aase Jacobsen (t.nr. 11),
Arild Stabell (t.nr. 12).

Formannen leste opp protokollen for forrige rettsmøte.

O.r.sakfører Römcke gjennomgikk saken. Vedk. t.nr. 1 opp-
lyste han at det under pkt. 2 omhandlede spørsmål er gjort opp, idet
erstatning på kr. 10.000,-, fastsatt ved skjønn 13/9 1952, er betalt
(anvist 2/9 1953). Han fremla avskrift av erklæring dat. 18/6 1929.
I henhold til denne påstås 115 m² lagt ut uten erstatning. Under
pkt. 3 blir å fastsette erstatning for murfot, derimot ingen skrå-
ningserstatning.

Vedk. t.nr. 2 opplyste eiendomsmegler Dokk at det eneste areal
som Heldals arvinger (fru Inger Juul og o.r.sakf. Heldal) fortsatt
eier, er tomten med arealet på 48.4 m². Den tomt som arealet på
89.3 m² tas fra, er i 1931 solgt til frk. Onsum, adr. firmaet Inter-
sped, og H. Risteigen, p.t. Miami, Florida, U.S.A. med en særskilt
part til hver. Dokk er eiendomsmegler for sistnevnte. Skylddeling
har ikke funnet sted, og hjemmelsdokument er ikke blitt utstedt.
Dokk nedla påstand om ulempeserstatning for beskjæring av Ristei-
gens tomt og påsto fritagelse for refusjon.

- 5 -

Under t.nr. 2 b bemerket Römcke at pkt. 3 (erstatning for nytt gjerde) utgår. Dette t.nr. omfatter alene bnr. 495 (92.4 m²).

Han ba videre opprettet nytt t. nr. 2 c omfattende 122.5 m² av gnr. 75, bnr. 434, støtende opp til Grefsenkollveien, eier Leif Stavseth Eriksen. Det fastsettes erstatning for grunn og skråning.

Dokk fremla vedk. t. nr. 2 c skriv av 10/10 1956 fra Leif Stavseth Eriksen.

Vedk. t. nr. 3 fremla Römcke erklæring av 11/1 1929.

Vedk. t. nr. 4 opplyste Römcke at den nevnte erklæring ikke gjøres gjeldende.

Vedk. t. nr. 5 fremlas erklæring av 23/6 1928. Vedk. t. nr. 6 fremlas erklæring av 24/5 1928. Den gjelder kun bnr. 447.

Vedk. t. nr. 7 utgår punktene 2 og 3.

Under t. nr. 9 ba Römcke fastsatt erstatning for omlegging av avkjørselen, idet eieren selv har foretatt dette. Han fremla erklæring av 21/10 1949.

Under t. nr. 10 d ba Römcke fastsatt erstatning også for skråning.

Den vedk. t. nr. 11 nevnte erklæring vil ikke bli påberopt. Den gamle vei bibeholdes som innkjørsel for denne eiendom og t. nr. 10 men vil ikke bli vedlikeholdt av kommunen. Gangveien fra det gamle veiløp ned til Myrerskogveien vil fortsatt få forbindelse med den gamle vei.

O.r.sakfører Bakke hadde ordet vedk. t. nr. 11.

Römcke ba vedkommende samme t. nr. oppstillet som forutsetning at kommunen legger adkomstvei ned til den nye vei i 3 m. bredde.

Vedk. t. nr. 12 bemerket Römcke at de 211.7 m² ikke innløses, idet eiendommens brønn ligger på dette område. Det forutsettes erstatning for gjerde på begge sider av veien med gangport på begge sider. Vegvesenet legger ny avkjørsel for eiendommen i 3 m. bredde. Erstatning for flytning av port og derved manglende gjerde mot den gamle vei fastsettes.

Arild Stabell hadde ordet vedk. t. nr. 12.

Vedr. t. nr. 14 bemerket Römcke at de 621.7 m² ikke innløses.

Under t. nr. 18 fremlas erklæring av 24/5 1935. Vedk. t. nr. 19 do. av 3/10 1945. Vegvesenet flytter gjerdet, således at gjerde-erstatning bortfaller.

Vedk. t. nr. 20 opplystes at Vegvesenet bygger mur i veikanten langs brønnen. Erstatning for flytning av port bortfaller. Erklæring av 20/1 1928 fremlas.

- 6 -

Under t. nr. 22 bortfaller flytning av port.

Under t. nr. 23 endres kt. 3 til erstatning for nytt gjerde.

Under t. nr. 25 utgår pkt. 3, idet erstatning er utbetalt 19/7 1954 i henhold til tidligere skjønn.

Vedk. t. nr. 27 bortfaller gjerdeerstatning, idet anlegget har flyttet gjerdet.

Under t. nr. 29 overføres pkt. 3 til t. nr. 29 b. Vedk. t. nr. 29 b fremlas erklæring av 1/7 1921.

Vedk. t. nr. 31 fremlas erklæring av 15/10 1952 ang. bnr. 761 og vedk. t. nr. 34 do. av 22/8 1946, vedk. t. nr. 36 do. av 23/2 1954.

Vedk. t. nr. 42 hadde o.r.sakfører Hjelm Friis (som nå var kommet til stede) ordet.

Under t. nr. 45 utgår pkt. 3, idet erstatning for gjerde og port er gjort opp ved brev av 7/10 1953. Erklæring av 16/11 1923 fremlas.

Under t. nr. 46 utgår pkt. 3, idet erstatning for gjerde er gjort opp 10/6 1953.

Saken ble deretter opptatt til skjønn. Det protokollerte opplestes etterhvert. Partsrepresentantene forlot retten.

For lukkede dører holdtes foreløpig rådslagning og stemmegivning.

Til fortsatt rådslagning utsattes saken til torsdag 18. oktober 1956 kl. 14 på formannens kontor.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Eugen Wiik (s.)

Aksel Engelsgaard (s.)

Hj. S. Bakstad (s.)

Hallvard Löken (s.)

År 1956 den 18. oktober holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgt. 27.

Behandlingen av

Sak. nr. 3/1956, ekspropriasjons- og refusjonsskjønn vedr. erverv av grunn til Lachmannsvei, Oslo kommune mot fru Betzy Svarstad m.fl., fortsattes.

Formannen fremla skriv av 13/10 1956 fra Oppmålingsvesenet vedrørende den grunn som i henhold til avgitte erklæringer blir å

- 7 -

avstå vederlagsfritt innenfor 8 meters regulering forsåvidt angår t. nr. 31, gnr. 75, bnr. 761, Ragnar Holm (112.5 m²) og t. nr. 35, gnr. 75, bnr. 231, Thorbjörn Stagrim (23.7 m²) (dok. 25).

For lukkede dører holdtes rådslagning og stemmegivning. Deretter avsas sådant

E r s t a t n i n g s s k j ö n n :

Lachmannsvei er regulert utvidet til 10 meters bredde ved flere forskjellige reguleringsbeslutninger:

1. Ved Oslo bystyres vedtak av 16/4 1948, stadfestet av Forsynings- og gjenreisningsdepartementet 14/5 1948, forsåvidt angår strekningen fra Åsveien til Solemskogveien.
2. Ved Oslo bystyres vedtak av 3/11 1948, stadfestet av Forsynings- og gjenreisningsdepartementet 23/11 1948, forsåvidt angår strekningen mellom Grefsenkollveien og Åsveien.

Denne siste regulering er blitt endret forsåvidt angår en strekning på ca. 230 meter nord for Mikael Hertzbergsvei ved Oslo bystyres vedtak av 29/1 1954, stadfestet av kommunal- og arbeidsdepartementet 17/2 1954.

I 1951/1952 fremmet Oslo kommune forsøktstakst i henhold til den reguleringsplan som da forelå. Oslo Skjønnskommisjon II avga 13/9 1952 erstatningsskjønn i henhold til denne begjæring. Ekspropriasjonen er ikke blitt gjennomført av kommunen etter dette skjønn. Dog er det i den senere forløpne tid for enkelte eiendommers vedkommende ordning skjedd mellom kommunen og angjeldende grunneiere, forsåvidt angår bestemte erstatningsposter.

Saken fremmes derfor nå i det vesentlige som en helt ny sak.

For en rekke eiendommers vedkommende foreligger tinglyste erklæringer om plikt til vederlagsfri avståelse av grunn til utvidelse av Lachmannsvei i inntil 8 meters bredde. Kommunen gjør for de fleste eiendommers vedkommende disse erklæringer gjeldende. På det fremlagte ekspropriasjonskart er angitt (med et par unntak, jfr. det foran fremlagte dok. 25, skriv av 13/10 1956 fra Oppmålingsvesenet) hvilke arealer som omfattes av disse erklæringer.

- 8 -

- T.nr. 1 - gnr. 75, bnr. 478, Betzy Svarstad,
115 m² avstås vederlagsfritt i henhold til
erklæring.
44.2 m² takseres til kr. 6,- pr. m².
Erstatning for murfot - kr. 6,- pr. m².
- T.nr. 2 - gnr. 75, bnr. 434, fru Inger Jul.
48.4 m² og 89.3 m² - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
Vedkommende arealet på 89.3 m², hvortil fru
Inger Jul har den tinglyste hjemmel, er opp-
lyst at arealet i realiteten eies med en del
av frk. Onsum og med den annen del av H. Ris-
teigen. Nedlagt påstand om ulempeserstatning
for beskjæring av det areal hvorfra 89.3 m²
avstås, tas ikke tilfølge, idet Kommisjonen
ikke finner at reguleringen medfører erstat-
ningsbetingende ulempe for resteiendommen.
- T.nr. 2a - gnr. 75, bnr. 495, Asbjörn Pedersen.
2. m. Sym. 92.4 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
- T.nr. 2c - gnr. 75, bnr. 434, Leif Stavseth Eriksen.
122.5 m² grunn - kr. 3,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 1.50 pr. m².
- T.nr. 3 - gnr. 75, bnr. 489, Asbjörn Pedersen.
1.9 m² takseres til o som gammel veigrunn.
7.1 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.
- T.nr. 4 - gnr. 75, bnr. 635, Asbjörn Pedersen.
85.4 m² grunn - kr. 3,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 1.50 pr. m².
- T.nr. 5 - gnr. 75, bnr. 488, John B. Lind.
2.3 m² takseres til o som gammel veigrunn og
dessuten i henhold til erklæring.
- T.nr. 6 - gnr. 75, bnr. 447 og 487, John B. Lind.
2.7 m² av bnr. 447 takseres til o som gammel
veigrunn og dessuten i henhold til erklæring.
3.1 m² av bnr. 487 takseres til o som gammel veigrunn.
30.9 m² av bnr. 487 - kr. 6,- pr. m².

- 9 -

- Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
For flytning av gjerde - kr. 15,- pr. m.
- T.nr. 7 - gnr. 75, bnr. 206 og 207, Tøyen Menighet.
44.8 m² takseres til o som gammel veigrunn.
142.6 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
- T.nr. 8 - gnr. 75, bnr. 701, Aslak Trosvik.
67.8 m² takseres til o som gammel veigrunn.
24.5 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
Erstatning for et grantre, felt og fjernet av
anlegget - kr. 50,-.
- T.nr. 9 - gnr. 75, bnr. 657, Signe Berntsen.
57.1 m² takseres til o som gammel veigrunn.
36 m² avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
153.6 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.
Erstatning for omlegging av avkjørselen - kr. 300,-.
- T.nr. 10 - gnr. 75, bnr. 522, Sigurd O. Haugland.
Det avstås ingen grunn.
- T.nr. 10b - gnr. 75, bnr. 711, Lars Hønstad.
208.7 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.
- T.nr. 10c - gnr. 75, bnr. 710, Kolbjørn Eriksen og Hulda Svendsen.
90.2 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.
- T.nr. 10d - gnr. 75, bnr. 705, Sverre Rolf Christensen.
0.8 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
- T.nr. 11 - gnr. 75, bnr. 540, fru Aase Jacobsen.
316.3 m² og 0.9 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.
Erstatning for bærbusker - kr. 300,-.
Kommisjonen forutsetter at eiendommens vannforsyning
blir like god som før etter anleggets flytning av
brønnen.

- 10 -

- T.nr. 12 - gnr. 75, bnr. 330, Arild Stabell.
287.3 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
For nytt gjerde på begge sider av den nye vei -
kr. 25,- pr. m.
For to gangporter i dette gjerde - kr. 300,-.
For flytning av port og derved manglende gjerde
mot den gamle vei - kr. 300,-.
Ulempeserstatning for avskjæring av et areal
stort 211.7 m² på østsiden av den nye vei - kr. 400,-.
Erstatning for beplantning inngår i grunnerstatningen.
- T.nr. 14 - gnr. 75, bnr. 278, fru Gjertrud ^m, Gabrielsen.
791.6 m² og 37.6 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
Ulempeserstatning for avskjæring av et areal stort
621.7 m² og for beskæring av eiendommens rest-
areal - kr. 1.000,-.
- T.nr. 17 - gnr. 75, bnr. 277, Bjarne Johnsen.
Det avstås ingen grunn.
- T.nr. 18 - gnr. 75, bnr. 191 og 264, Ivar Albert Eriksen.
12 m² grunn avstås vederlagsfritt i henhold til
erklæring.
124.4 m² og 20 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.
- T.nr. 19 - gnr. 75, bnr. 189, Rolf Falch.
10.5 m² grunn avstås vederlagsfritt i henhold til
erklæring.
84.7 m² - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
Vegvesenet flytter nåværende gjerde.
- T.nr. 20 - gnr. 75, bnr. 188, Kaare Eliassen.
25 m² avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
45.5 m grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m²,
dog for murfot - kr. 6,- pr. m².
For flytning av gjerde - kr. 15,- pr. m.

- 11 -

Erstatning for beplantning - kr. 200,-.

Erstatning for oppmuring av brønn inntil
ca. 2 meter - kr. 650,-.

T.nr. 21 - gnr. 75, bnr. 208, fru Gunhild Olsen og frk. Metta
Reinertsen.

58 m² grunn - kr. 6,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 6,- pr. m².

Erstatning for nytt gjerde - kr. 28,- pr. m.
og for flytning av port - kr. 150,-.

T.nr. 22 - gnr. 75, bnr. 210, fru Laura Halsaa.

53.6 m² grunn - kr. 6,- pr. m².

Skråningserstatning kr. 6,- pr. m².

Erstatning for nytt gjerde - kr. 28,- pr. m.

T.nr. 23 - gnr. 75, bnr. 211, Johan Beck.

95.8 m² grunn - kr. 6,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 6,- pr. m².

Erstatning for nytt gjerde - kr. 28,- pr. m.

T.nr. 24 - gnr. 75, bnr. 209, Rolf Brinken.

12.7 m² grunn - kr. 6,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 6,- pr. m².

Erstatning for nytt gjerde - kr. 28,- pr. m.
og for portstolper - kr. 250,-.

T.nr. 25 - gnr. 75, bnr. 212, fru Sigrid Kronkvist.

111.5 m² grunn - kr. 6,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².

T.nr. 26 - gnr. 75, bnr. 187, Alf O. Haug.

10.3 m² grunn - kr. 6,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 6,- pr. m².

Erstatning for nytt gjerde - kr. 28,- pr. m.
For flytning av kjøreport - kr. 250,-.

T.nr. 27 - gnr. 75, bnr. 279 og 448, Rolf og Kjell Braathen.

14.1 m² takseres til o som gammel veigrunn.

32.1 m² og 119.4 m² grunn - kr. 6,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².

Anlegget har flyttet gjerdet.

T.nr. 28 - gnr. 75, bnr. 186, fru Alfild Høsteland.

66.6 m² grunn - kr. 6,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 6,- pr. m².

- 12 -

- T.nr. 29 - gnr. 75, bnr. 185, Bjarne B. Hougner.
Det avstås ingen grunn.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m².
- T.nr. 29b - gnr. 75, bnr. 392, Hans Olaf Tønnesen.
3.5 m² avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
32.2 m² grunn - kr. 6,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 6,- pr. m².
- T.nr. 30 - gnr. 75, bnr. 184, fru Aase Fridstein Olsen.
Det avstås ingen grunn.
- T.nr. 31 - gnr. 75, bnr. 331 og 761, Ragnar Holm.
112.5 m² avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
58.9 m² takseres til o som gammel veigrunn.
194.5 m² grunn - kr. 8,- pr. m².
Skråningserstatning kr. 4,- pr. m².
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.
- T.nr. 32 - gnr. 75, bnr. 234, A. Möller Christensen.
Det avstås ingen grunn.
- T.nr. 33 - gnr. 75, bnr. 366, Sören Mesby.
Det avstås ingen grunn.
- T.nr. 34 - gnr. 75, bnr. 280, Rolf Beck.
7 m² og 38.6 m² takseres til o som gammel veigrunn.
26 m² avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
147 m² takseres til kr. 10,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 5,- pr. m².
- T.nr. 35 - gnr. 75, bnr. 130, Marie Nielsen Ekvang.
Det avstås ingen grunn.
- T.nr. 36 - gnr. 75, bnr. 231, Thorbjörn Stågrim.
23.7 m² avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
41.5 m² grunn - kr. 10,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 5,- pr. m².
- T.nr. 37 - gnr. 75, bnr. 232, Arne Lyshaug.
Det avstås ingen grunn.
- T.nr. 38 - gnr. 75, bnr. 133, John Sæther.
58.8 m² grunn - kr. 8,- pr. m².
Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m².
Det ved det tidligere skjønn tilkjente erstatnings-
belöp kr. 500,- for midlertidige ulemper er utbetalt
11/11 1952.

- 13 -

T.nr. 39 - gnr. 75, bnr. 289, Sigurd Sørensen.

Det avstås ingen grunn.

T.nr. 40 - gnr. 75, bnr. 215, Ole Syvertsen Svanes.

13.6 m² grunn - kr. 8,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m².

Det ved det tidligere skjønn fastsatte erstatningsbeløp kr. 500,- for midlertidige ulemper er anvist utbetalt 16/8 1954.

T.nr. 41 - gnr. 75, bnr. 131, frk. G. Middelborg.

119 m² grunn - kr. 8,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m².

T.nr. 42 - gnr. 75, bnr. 132, Öivind Larsen.

215.6 m² grunn - kr. 8,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m².

Forövrig ingen erstatning.

T.nr. 43 - gnr. 75, bnr. 137, Hans Prestlökken.

Det avstås ingen grunn.

T.nr. 44 - gnr. 75, bnr. 338, Hermann H. Sommerfeldt.

140.7 m² grunn - kr. 8,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m².

Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.

og for port - kr. 150,-.

Erstatning for midlertidige ulemper - kr. 500,-.

T.nr. 45 - gnr. 75, bnr. 193, Evald Bekkevad.

14 m² avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.

37.5 m² grunn - kr. 8,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m².

T.nr. 46 - gnr. 75, bnr. 138, Harald Andersen.

36.5 m² grunn takseres til o som gammel veigrunn.

6.9 m² grunn - kr. 8,- pr. m².

Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m².

Oslo kommunes eiendommer takseres således:

Av gnr. 75, bnr. 449 - 28.1 m² takseres til o som gammel veigrunn.

138.6 m² - kr. 6,- pr. m².

" " 75, " 136 - 58.6 m² grunn - kr. 6,- pr. m².

" " 75, " 226 - 45 m² " - kr. 6,- pr. m².

Ledigbleven veigrunn i den gamle Lachmannsvei takseres til kr. 4,- pr. m².

- 14 -

Deretter avsas sådant

R e f u s j o n s s k j ö n n :

En del av de saksøkte har gjort gjeldende at den regulererte utvidelse av Lachmannsvei ikke tilfører deres respektive eiendommer slike fordeler eller verdiøkning at refusjonsutligning er begrunnet.

Skjønnskommisjonen er ikke enig heri. Kommisjonen finner at reguleringen vil medføre verdiøkning for de berørte eiendommer minst tilsvarende den erstatning for avståelse av grunn som kommunen i henhold til foranstående erstatningsskjønn må betale, og fordelt på eiendommene etter deres fasadelinje til veien. Dog antar Kommisjonen at enkelte av eiendommene på grunn av deres spesielle form og utstrekning overhodet ingen fordeler eller verdiøkning vil få. Dette gjelder således t.nr. 2 c og t.nr. 4. Begge disse eiendommer blir helt å frita for refusjon.

T.nr. 35, gnr. 75, bnr. 130, har som hjørneeiendom til to veier en ekstraordinær lang fasadelinje. Skjønnskommisjonen finner det riktig for denne eiendoms vedkommende å nedsette refusjonen til en halvdel.

Samtlige øvrige eiendommer må svare full refusjon.

Refusjonen forfaller for følgende eiendommer først til betaling ved bebyggelse, respektive ny bebyggelse:

T.nr. 2, 2 b, 8, 10, 10 b, 10 c, 10 d, 14, 17, 18 (det nåværende hus ligger i så lang avstand fra veien at det må anses å ligge en ubebygget tomt ved veien. Når denne tomt bebygges, forfaller refusjonen), 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28 (det samme forhold som ved t.nr. 18), 29, bnr. 331 av t.nr. 31, 32, 33, 40 og 44.

For følgende eiendommer anses refusjonen forfalt til betaling:

T.nr. 1, 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 19, 20, 25, 29 b, 30, bnr. 761 av t.nr. 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 45 og 46. For t.nr. 12 forfaller dog refusjonen for parsellen på østsiden av veien (fasadelinje 28.31) først ved bebyggelse.

- 15 -

Deretter avsas sådan

F r a v i k i n g s k j e n n e l s e :

Oslo kommune anses berettiget til mot å betale, eventuelt deponere, de fastsatte erstatningsbeløp å overta de i foranstående erstatningsskjønn takserte grunnarealer vedkommende t.nr. 1, 2, 2 b, 2 c, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 b, 10 c, 10 d, 11, 12, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 b, 31, 34, 36, 38, 40, 41, 42, 44, 45 og 46.

Overtagelsen kan skje 14 dager fra forkynning av skjønnet.

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler Oslo kommune innen 14 dager fra forkynning av skjønnet til eieren av t.nr. 11, fru Aase Jacobsen - kr. 75,-, t.nr. 42,, Öivind Larsen - kr. 150,- og t.nr. 44, Hermann H. Sommerfeldt - kr. 75,-.

Samtlige avgjørelser i skjønn og kjennelse er enstemmige.

Protokollen opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

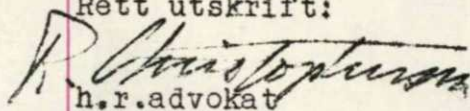
Aksel Engelsgaard (s.)

Eugen Wiik (s.)

Hallvard Löken (s.)

Hj.S. Bakstad (s.)

Rett utskrift:


h.r.advokat

OSLO KOMMUNE

Kommunikasjonsrådmannen

Erklæring.

Som nåværende hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 75 bnr. 331 samtykker jeg i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 18. oktober 1956 tinglyses på eiendommen.

Cslo, den

Anders Gran. (sign.)

Som tidligere eier av eiendommen gnr. 75, bnr. 331 meddeles at erstatningsbeløp kr. 1516,20 for ekspropriert grunn skal utbetales til den nye eier, Anders Gran.

Ragnar Holm (sign.)

Riktig avskrift bevidnes:

F. G. Williams

Avskrift.

Oslo, den 25/2 1957.

Ingeborg Johnsen samtykker i at Oslo skjønnkommisjons
skjønn av 18/10 1956 tinglyses på eiendommen og videre at
den tilkjente erstatning utbetales Ole Svanes.

Ingeborg Johnsen (sign.)

Riktig avskrift bevidnes:

F. Gjelbman

OSLO KOMMUNE
Kommunikasjonsrådmannen

Avskrift.

Fra
Fru Solveig Bekkevad,
Lachmanns vei 52,
Kjelsås.

Oslo, den 20. februar 1957.

E r k l æ r i n g

Til Oslo kommune, Kommunikasjonsrådmannen
Trondheimsveien 5 II, Oslo

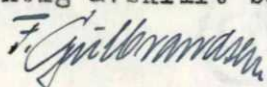
Ref. : Takst nr. 45.

Som eier av Lachmanns vei 52, Kjelsås erkjenner
jeg herved mottagelsen av skrivelse av 26.1.57 FG/GE
i forbindelse med takst nr. 45, og erklærer herved
at skjønn av 18.10.1956 kan tinglyses på nevnte eien-
dommer.

Jeg referer forøvrig til telefonsamtale med
Fr. Borghild Aarstrand den 18. ds. i anledning
samme sak, v/min bror Ørnulf Ibsen.

Solveig Bekkevad (sign.)

Riktig avskrift bevidnes:



16126/27

2 OKT. 1969

Erklæring.

Unnertegnede, som eiere av matr.nr. gnr.75/488
gn.r. 75/447 nr.4 c.4 d. Lachmansvei, avgir nedenstående
erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt
eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakk-
vesens samtykke.

Unnertegnede som eiere av matr.nr. g.nr.75/488
g.nr.75/447 nr.4 c. nr.4 d. Lachmansvei, gir hverandre
gjensidig rett til å legge vann- og kloakkledninger med
tilhørende innredninger over felles grunn og er solidarisk
ansvarlige for reparasjoner og vedlikehold av fellesanlegget.

Vann og kloakkvesenet har rett til når som helst
å stenge og forsegle hvilken som helst av de for hver
eiendom anbrakte hovedstoppekraner når dette anses nødvendig
eller ønskelig av tekniske grunner eller for å få gjelende
reglement og påbud respektert.

John Lind
eier av g.nr. 75/447

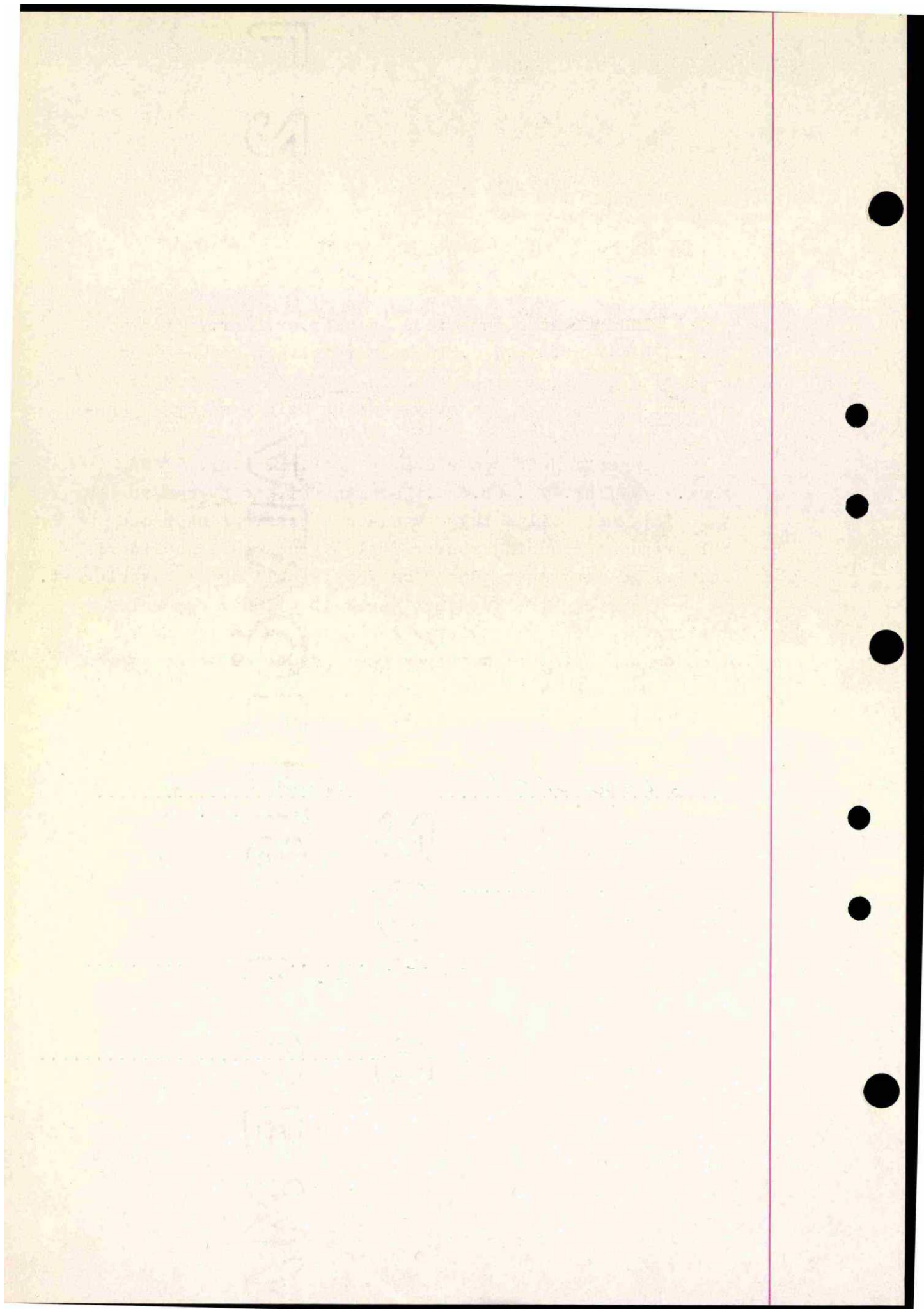
Aune V. Monsbakken
eier av g.nr. 75/488

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning
og gebyr kr. betalt.

Oslo Byskriverembete distrikt...../...1969

.....

Avskrift
Vall



11545
14 JULI 1969

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. gnr 75 bnr 447Lachmannsve 4d

gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-

reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

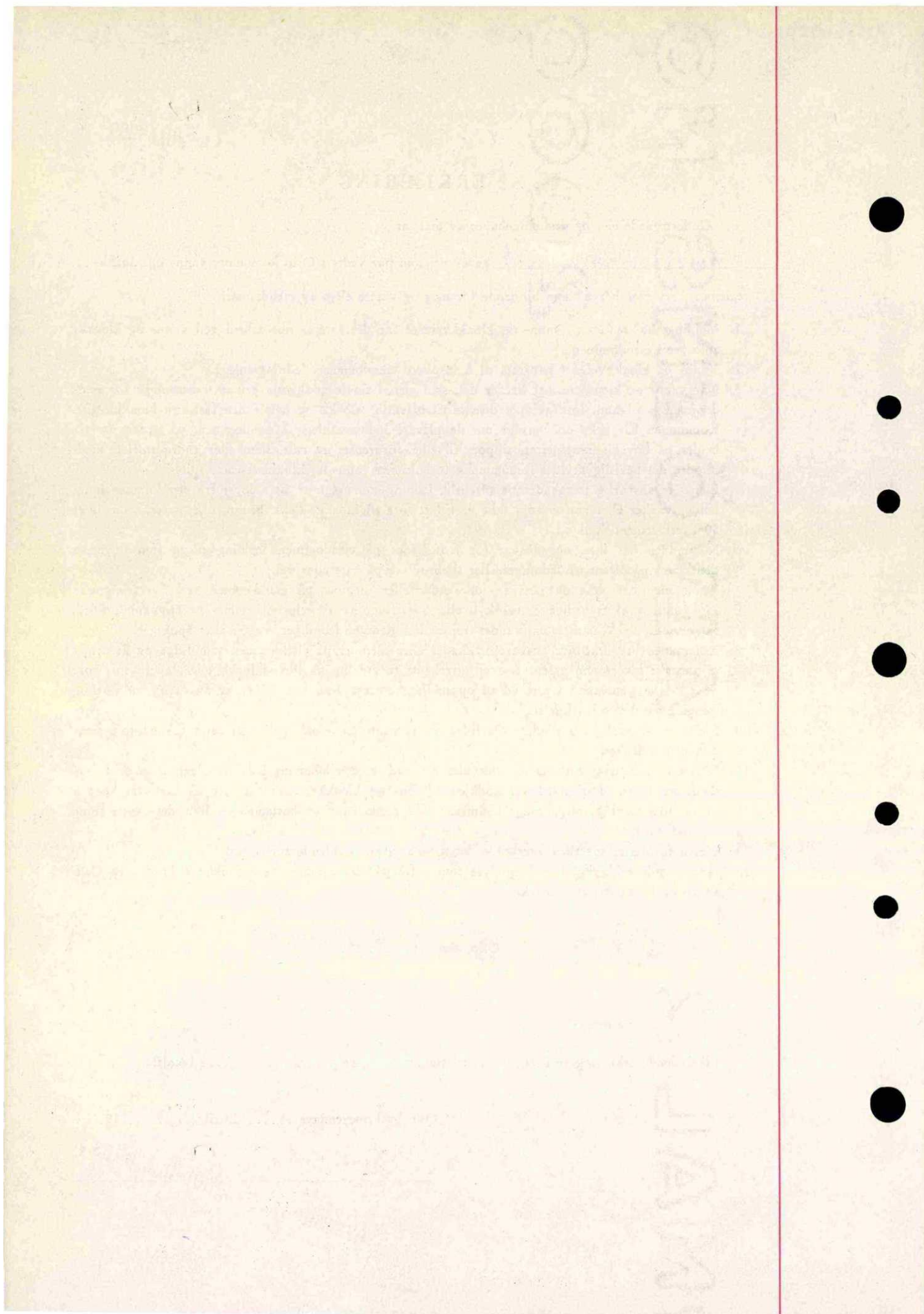
1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens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

Oslo, den 11. 7. 1969John Rind
SkjøtteinnehaverJohn Rind
Eier

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

Oslo byskriverembete distrikt, / 19....

Avskriftens rikighet bekrettes;
Chap



11546
14 JULI 1969

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtnehaver av matr.nr. gmr 75 bru 488
Rachmannsvei 4c

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

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

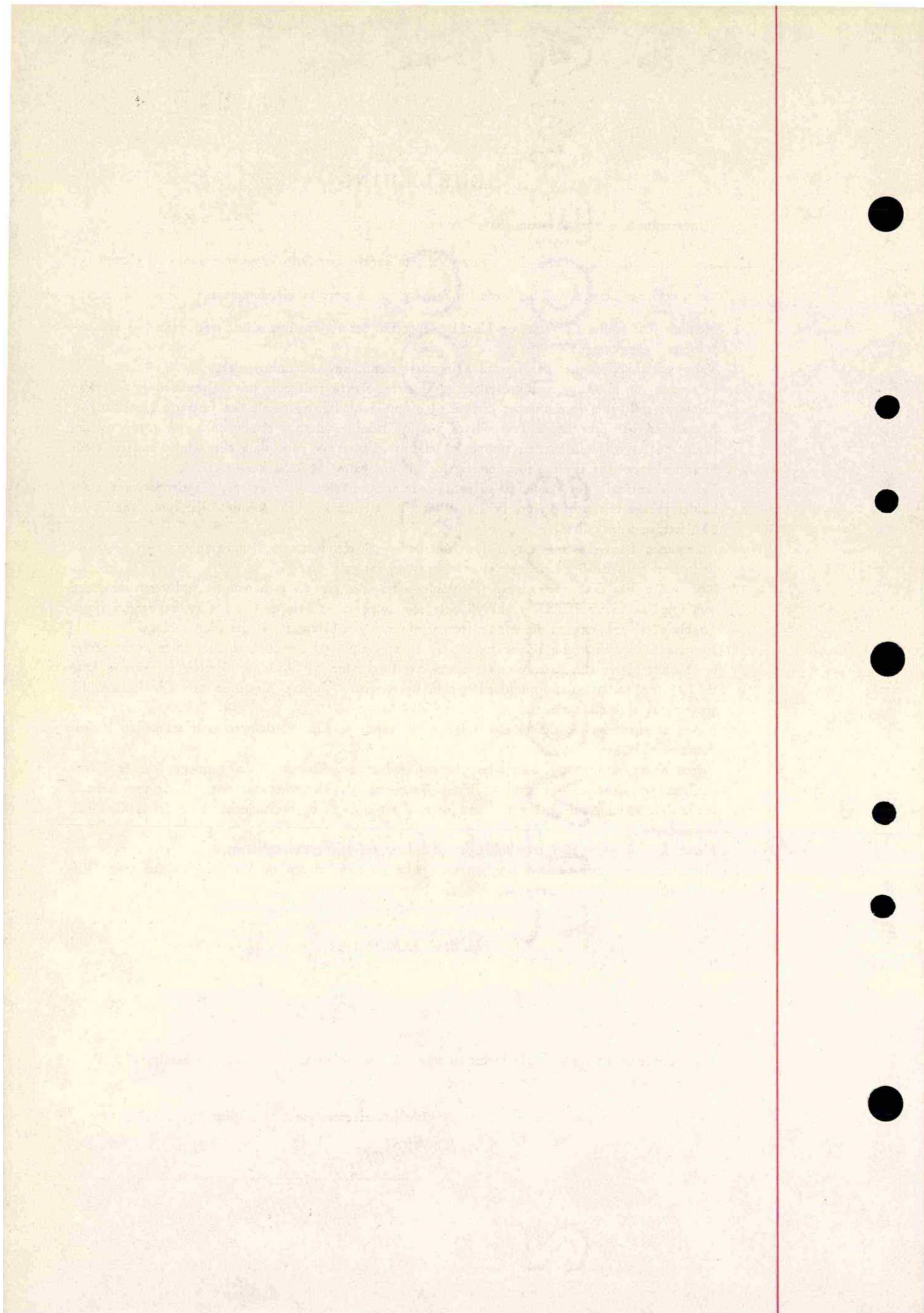
Oslo, den 11.7. 1969
Olav B. Monsbakken
Skjøtnehaver

Olav B. Monsbakken
Eier

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

Oslo byskriverembete distrikt, / 19....

Avskriftens riktighet bekreftes i

DAGBOKFØRT

18.APR.88 025706

Oslo. 1. august 1984

BYSKRIVEREN I OSLO

KONTRAKT.

Det er idag inngått følgende avtale mellom

Ingunn og Ole-Petter Monsbakken, Lachmannsvei 4 c og
Anny og Ole Monsbakken, Lachmannsvei 4 d.

Førstnevnte har fått tillatelse til for egen regning å
sette opp en dobbeltgarasje på vår eiendom Lachmannsvei
6, g.nr. 75, b.nr. 487.

Ved eventuelt salg eller overdragelse av sistnevnte
eiendom, tilfaller garasjegrunden med naturlig innkjøring
Ingunn og Ole-Petter Monsbakken, uten vederlag, og om-
skjøting må foretas.

Garasjetaket skal benyttes av Anny og Ole Monsbakken sålenge
disse står som eiere av Lachmannsvei 6. g.nr. 75, b.nr. 487,
ved eventuelt salg eller overdragelse tilfaller denne rett
Ingunn og Ole-Petter Monsbakken.

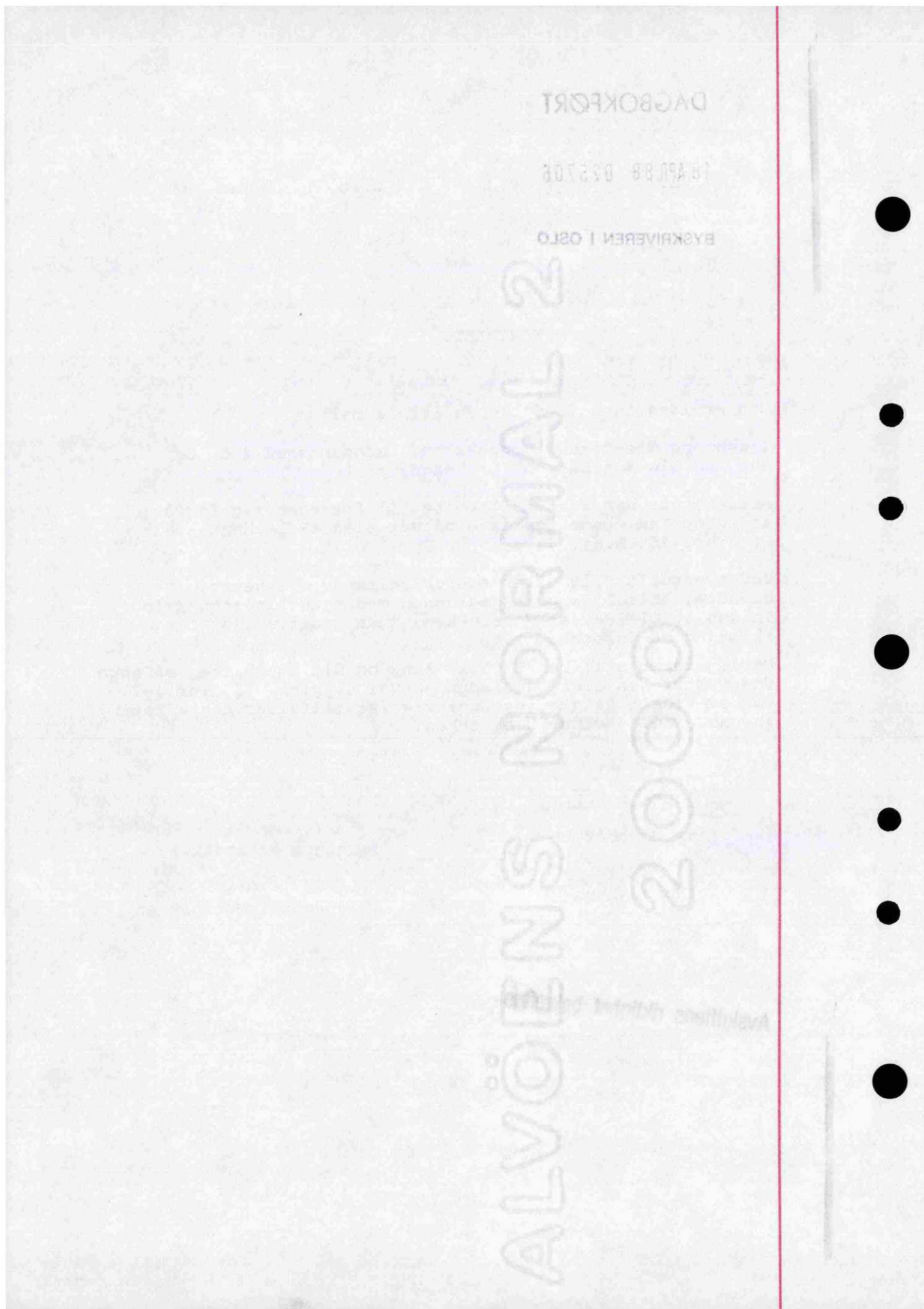
Anny Monsbakken
Anny Monsbakken

Ole Monsbakken
Ole Monsbakken

Ingunn Monsbakken
Ingunn Monsbakken

Ole-Petter Monsbakken
Ole-Petter Monsbakken

Avskriftens riktighet bekreftes
YW



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Lachmanns vei Panorama AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1282834 Tinglyst: 14.10.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Uranienborg terrasse 9		
Postnummer: 0351	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 918887962	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Se vedlegg	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	75	1402		13

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0301	Oslo	75	488		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

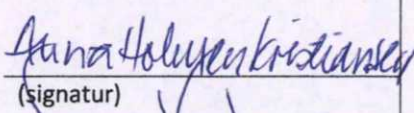
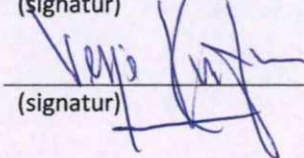
Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
<i>Se vedlegg med underskrifter</i>	

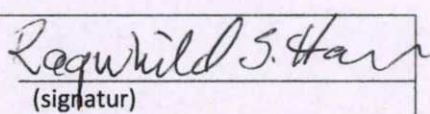


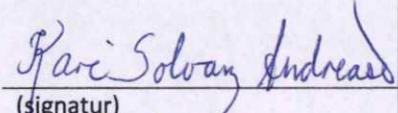
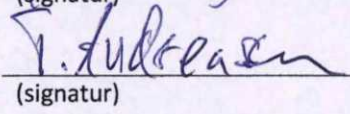
Erklæring om rettighet i fast eiendom

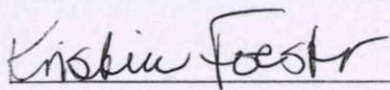
Gnr 75, Bnr 1402, Snr 13 i OSLO KOMMUNE forplikter seg til å ivareta brannsikring på de delene av bodene og garasjene som ligger nærmere byggene i Gnr 75, Bnr 488 i OSLO KOMMUNE, enn 8 meter. Brannsikringsarbeidene i garasjen/bodene i Lachmanns vei 6 ble utført i mars 2021. De delene av bygningskroppen som ligger nærmere byggene i Lachmanns vei 4C/D enn 8 meter skal være brannsikret i henhold til klasse REI60(B60).

Vedlegg 1 viser 8 meter avstand fra byggene i Lachmanns vei 4C/D og Lachmanns vei 6. Rosa linje viser avstanden fra bygg mot syd og blå strek avstand fra bygg mot nord. De delene av disse strekene som går inn på garasjen/bodene i Lachmanns vei 6 må ha ivaretatt brannsikringen beskrevet over.

Anna R Holmen Kristiansen	Fnr 250447 (1/24)	 (signatur)
Terje Kristiansen	Fnr 10024 (1/24)	 (signatur)
Eierandeler i sameiet	gnr. 75 bnr. (snr. 1)	

Ragnhild Strand Halvorsen	Fnr 250346 (1/12)	 (signatur)
Eierandeler i sameiet	gnr. 75 bnr. (snr. 5)	

Kari Solvang Andreassen	Fnr 280352 (1/24)	 (signatur)
Tor Andreassen	Fnr 150152 (1/24)	 (signatur)
Eierandeler i sameiet	gnr. 75 bnr. (snr. 8)	

Kristin I Foerster	Fnr 281255 (2/24)	 (signatur)
Eierandeler i sameiet	gnr. 75 bnr. (snr. 11)	

Björg Mette Lillejord	Fnr 180361 [redacted] (6/72)	<u>B.M. Lillejord</u>
Eierandeler i sameiet	gnr. 75 bnr. (snr. 3)	

Hanne R Syvaldsen Øren	Fnr 070149 [redacted] (1/24)	<u>Hanne R. Syvaldsen Øren</u> (signatur)
Per Syvaldsen Øren	Fnr 130448 [redacted] (1/24)	
Eierandeler i sameiet	gnr. 75 bnr. (snr. 6)	<u>Per Syvaldsen Øren</u> (signatur)

Mito Eiendom AS	Orgnr 920 121 349 (1/24)	<u>Håkon Mithassel</u> <u>Anders Mithassel</u>	} Samlet størrelse
Eierandeler i sameiet	gnr. 75 bnr. (snr. 7)		

Anne-Lise Hansen	Fnr 150644 [redacted] (1/24)	<u>Anne Lise Hansen</u> (signatur)
Jonny Alexander Hansen	Fnr 210132 [redacted] (1/24)	
Eierandeler i sameiet	gnr. 75 bnr. (snr. 12)	<u>Jonny Alexander Hansen</u> (signatur)

Roy Helge Gabrielsen	Fnr 230548 [redacted] (1/24)	<u>Roy H. Gabrielsen</u> (signatur)
Elsbeth Mjelde	Fnr 030449 [redacted] (1/24)	
Eierandeler i sameiet	gnr. 75 bnr. (snr. 2)	<u>Elsbeth Mjelde</u> (signatur)

Sissel Merete Aasebø	Fnr 290449 [REDACTED] (1/24)	<u>Sissel Aasebø</u> (signatur)
Tom Aasebø	Fnr 030447 [REDACTED] (1/24)	<u>Tom Aasebø</u> (signatur)
Eierandeler i sameiet	gnr. 75 bnr. (snr. 9)	

Freddy Terje Eriksen	Fnr 131058 [REDACTED] (1/24)	<u>Freddy Erik</u> (signatur)
Nina Fjeldstad	Fnr 250259 [REDACTED] (1/24)	<u>Nina Fjeldstad.</u> (signatur)
Eierandeler i sameiet	gnr. 75 bnr. (snr. 10)	

Arne Erik Monsrud	Fnr 140439 [REDACTED] (1/24)	<u>Arne Erik Monsrud</u> (signatur)
Lise Marie Monsrud	Fnr 190941 [REDACTED] (1/24)	<u>Lise Marie Monsrud</u> (signatur)
Eierandeler i sameiet	gnr. 75 bnr. (snr. 4)	



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstillelle: Seksjonering

Plan- og bygningsetaten 10.03.2021
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPPI

Løpnummer for forretning: 613252831
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823
Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgrnr 918887962
Navn LACHMANN SVET PANORAMA AS

Bruksenhet Adresse Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0301
Gnr 75
Bnr 488

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	75	488	0	1	129 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	488	0	2	150 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	488	0	3	88 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	488	0	4	111 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	488	0	5	178 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	488	0	6	115 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	488	0	7	189 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	488	0	8	350 / 1310	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 347415 Tinglyst: 23.03.2021
STATENS KARTVERK



Plan- og bygningsetaten

25.02.2021

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)															
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.															
Kommunens navn				Kommunens adresse				Kontaktperson							
Oslo, Plan- og bygningsetaten				Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo				TH 4817049 Sachiko M. J. Sundheim							

1. Opplysninger om innsenderen															
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).															
Navn				Fødselsnr./Org.nr.				E-postadresse							
Sachiko Kristin Holmsen				020480				sachiko@birkco.no							
Adresse				Postnummer				Poststed				Telefonnummer			
Fridtjof Nansens Plass 4				0160				OSLO				40217417			

2. Opplysninger om eiendommen																			
Kommunenr.				Kommunens navn				Gårdsnr.				Bruksnr.				Festenr.			
0301				Oslo				75				488							

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))															
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				Navn								Eierandel (oppgis som brøk)			
918 887 962				LACHMANNSEI PANORAMA AS								1/1			

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	129	B	13				25				37			49
2	B	150	B	14				26				38			50
3	B	88	B	15				27				39			51
4	B	111	B	16				28				40			52
5	B	178	B	17				29				41			53
6	B	115	B	18				30				42			54
7	B	189	B	19				31				43			55
8	N	350		20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 1310				Nevner = 1310											

Dato		Innsenderens underskrift													
21.12.2020		Sachiko Holmsen													

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

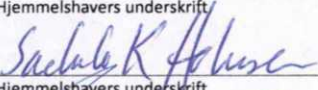
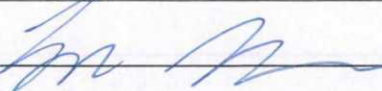
21.12.2020

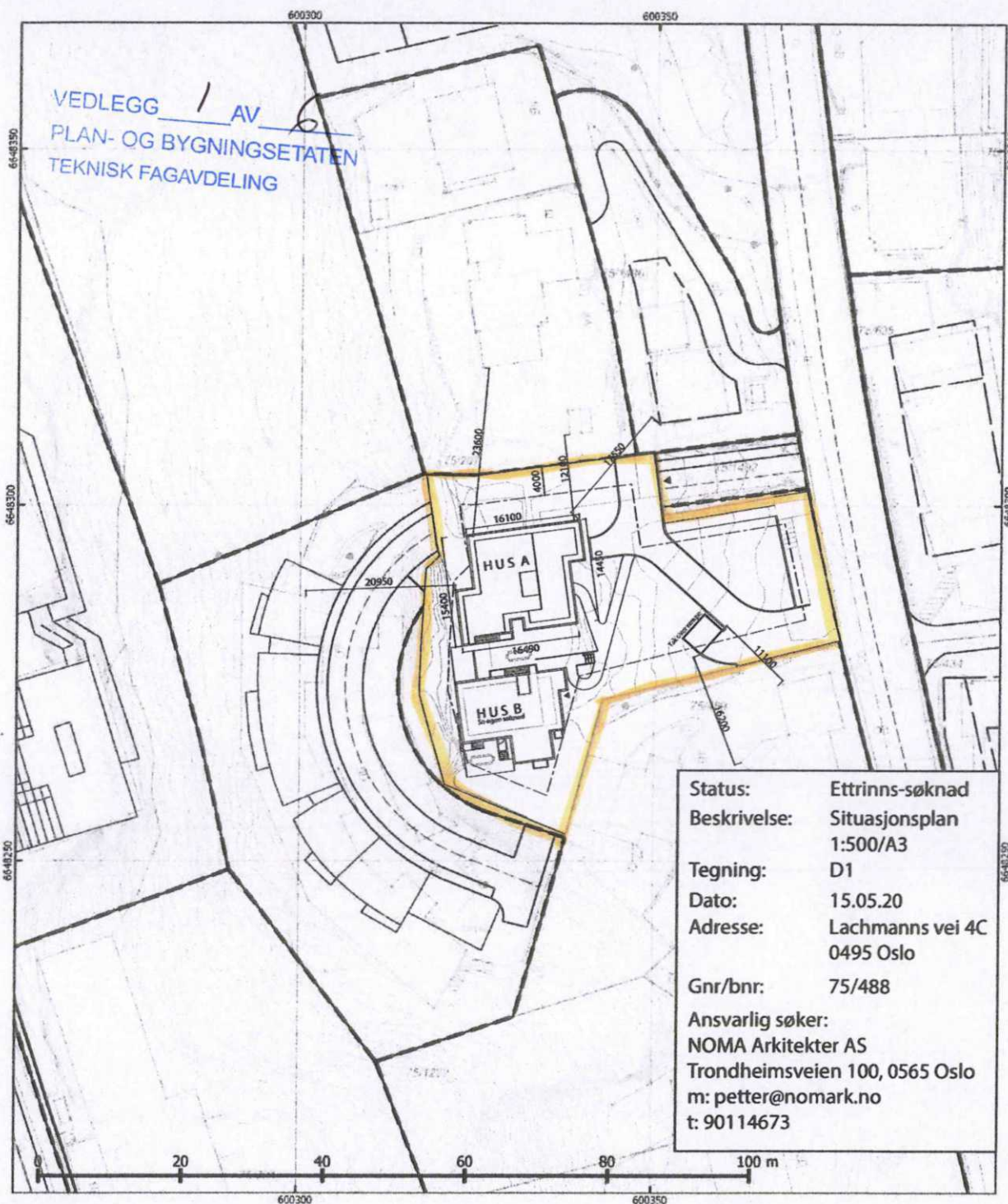
Innsenderens underskrift



Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden				
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.				
9. Innsendte plantegninger				
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen				
10. Underskrifter				
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Oslo. 21.12.2020		SACHIKO KRISTIN HOLMSEN		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Oslo. 18.12.2020		ESPEN AUBERT		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
11. Kommunens saksbehandling				
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)				
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	75	488	
Dato	Underskrift	Stempel		
21.2.21		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		
Dato	Innsenderens underskrift			
21.12.2020				

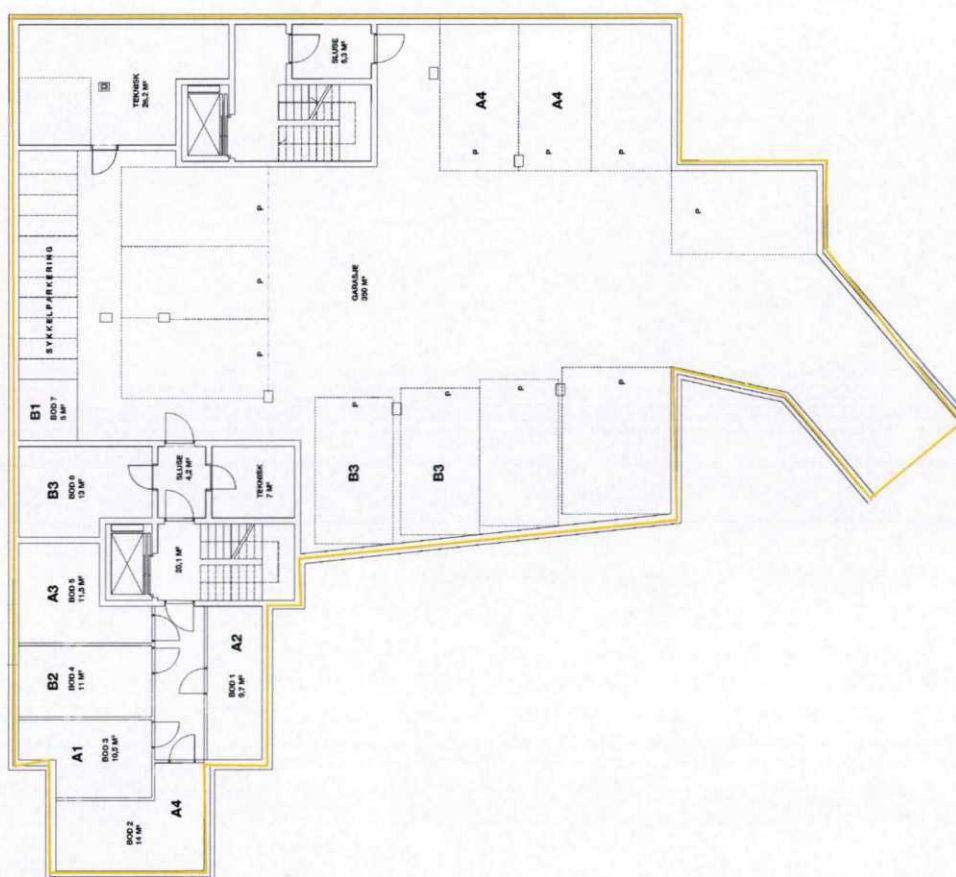


 Plan- og bygningsetaten Dato: 23.04.2020 Bruker: svgr Målestokk: 1:500 Ekvidistanse: 1m Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanse: Se reg. best. Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Adresse: LACHMANNS VEI 4D Gnr/Bnr: 75/488 Kartet er sammenstilt for: Byggesak		PlottID/Best.nr: 131181 / 86402165 Deres ref.: Kommentar: Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyder som eksisterer da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtssituasjon. Ta kontakt med vårt kundecenter om du har behov for videre reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Beskrivelse: NR: Dato: Revidert dato:

VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LACHMANNS VEI 4 C og D, GNR:75 BNR: 488

N1 ☐

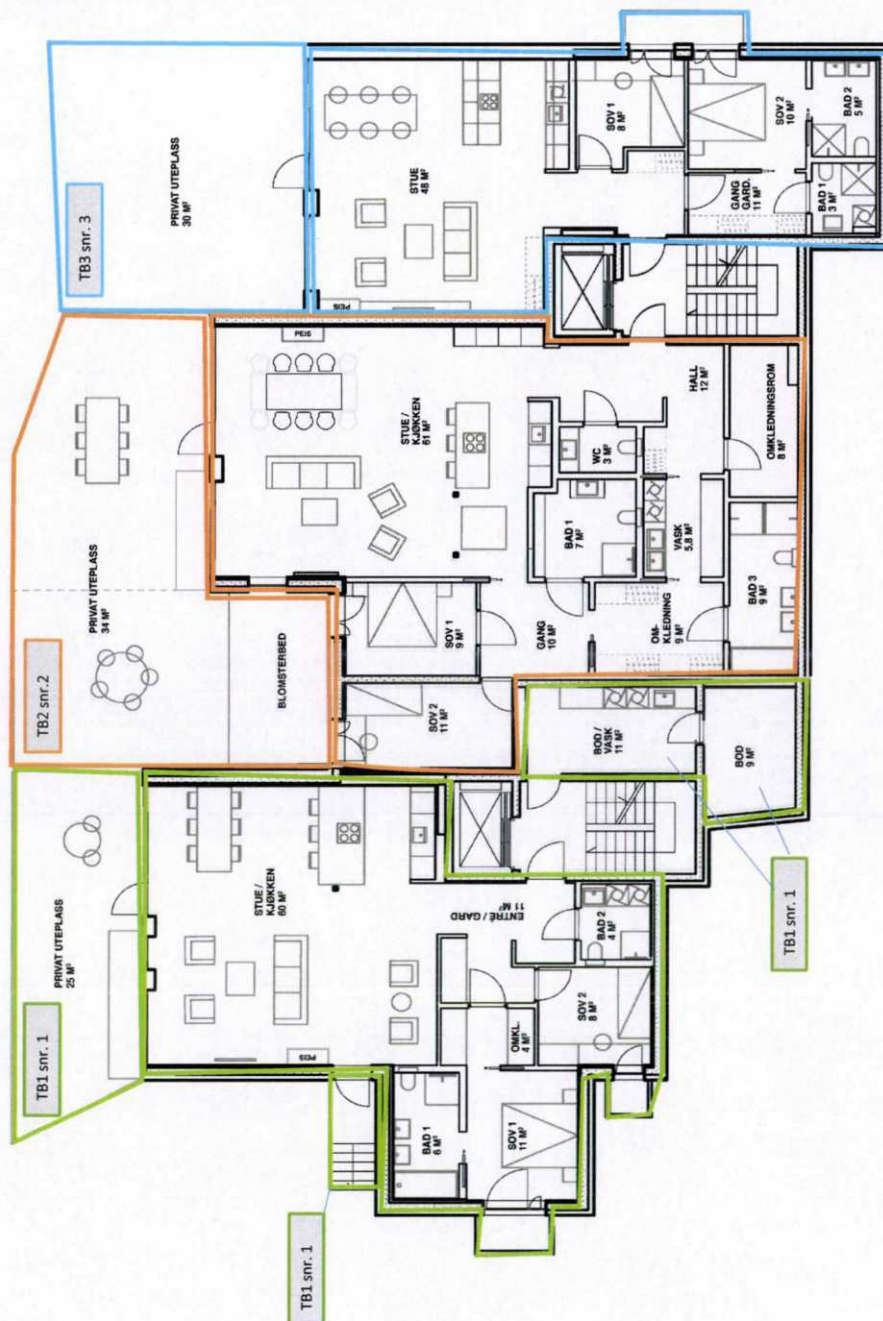


VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LACHMANNS VEI 4 C og D, GNR:75 BNR: 488

Plan 1

S1
S2
S3



VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LACHMANNS VEI 4 C og D, GNR:75 BNR:488

Plan 2

S4
S5



VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LACHMANNS VEI 4 C og D, GNR:75 BNR: 488

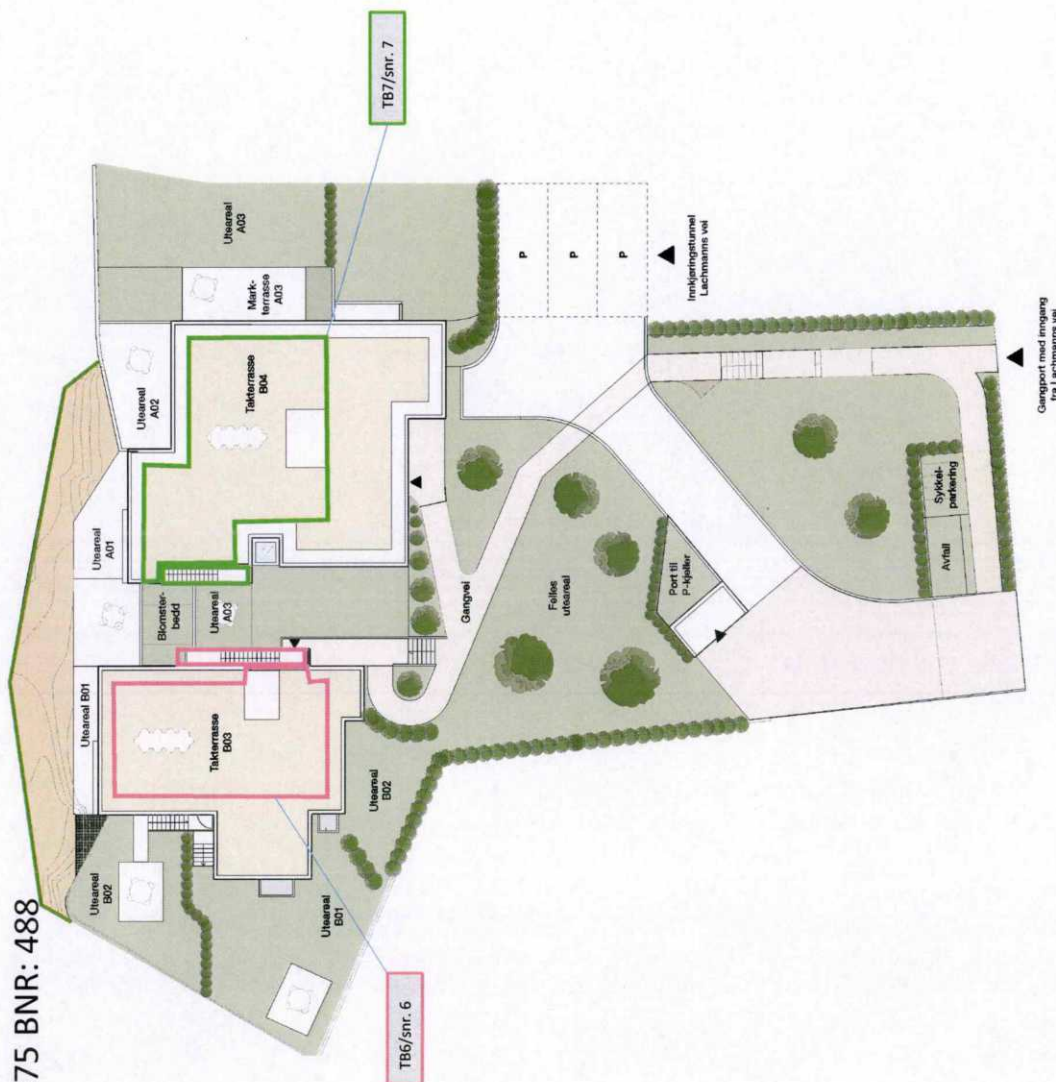
Plan 3

S6

S7



VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LACHMANNNS VEI 4 C og D, GNR:75 BNR:488

S6/TB6
 S7/TB7

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/488	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 137 205,38
Eiendomsadresse:	Lachmanns vei 4D 0495 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Lachmanns Vei 4 C-D c/o Enqvist Boligforvaltning As, Postboks 6653 Rodeløkka 0502 OSLO		
Eiernavn:	Sameiet Lachmanns vei 4 C-D	Totalt	NOK 137 205,38

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	24 907,78
Vann- og avløpsgebyr	111 823,60
Totale avgifter	137 205,38

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/488/0/5	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Lachmanns vei 4D 0495 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 9 900,00
Fakturamottaker:	Daifuku Christopher L Lachmanns Vei 4d 0495 OSLO		
Eiernavn:	Daifuku Christopher L	Totalt	NOK 9 900,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	9 900,00
Totale avgifter	9 900,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Lachmanns vei 4D

Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	17 min  1.5 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	17 min  1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	19 min  1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	5 min  2.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min  4.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min  5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Kirketomta Linje 56	2 min  0.1 km
 Grefsen stadion Linje 11, 12	12 min  1.1 km
 Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	18 min  1.6 km
 Storo Linje 4, 5	6 min  2.5 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min  6.7 km

BARNEHAGER

Myrertoppen barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min  0.7 km
Gulldalen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min  0.7 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min  0.8 km

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	8 min 
Coop Prix Marsveien	13 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

🏪 Storo Storsenter	6 min 🚗
🏪 Vitusapotek Kjelsås	22 min 🚶
🍷 Storo Vinmonopol	6 min 🚗

SPORT

⚽ Myrerfeltet	9 min 🚶
⚽ Rønningen folkehøyskole	12 min 🚶
🏊 Stadion Fysio/Treningscenter	22 min 🚶
🏊 SATS Storo	6 min 🚗

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

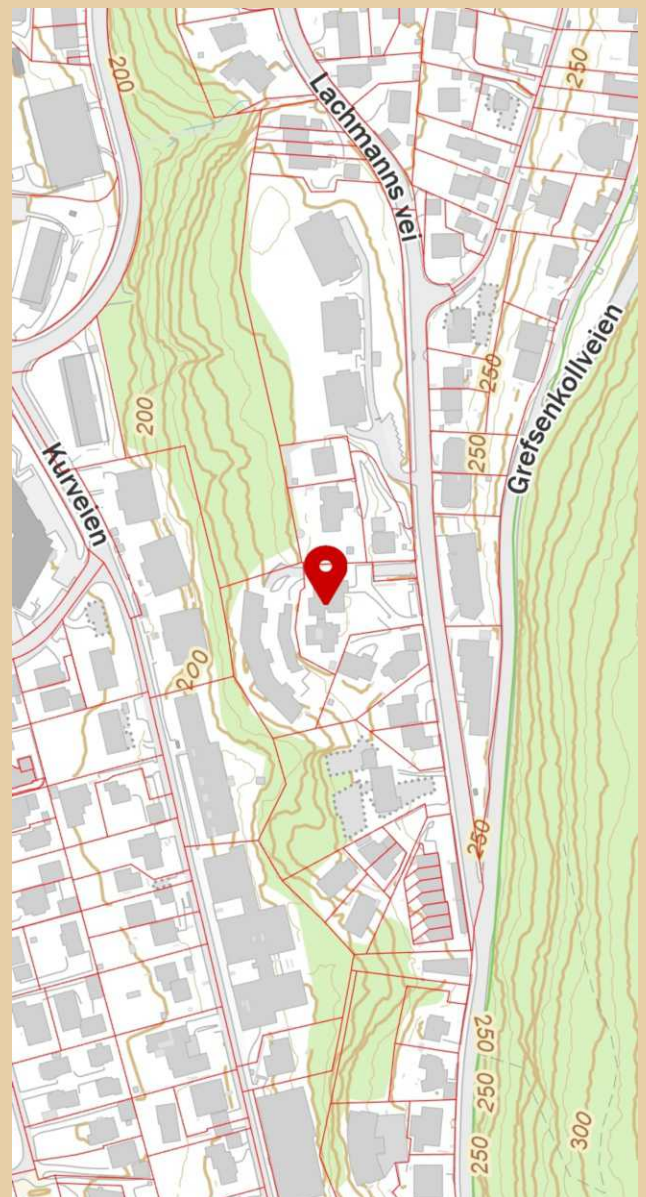
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Lachmanns vei 4D, 0495 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 488, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

40260090

Meglerforetak:

PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler:

Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil:

22 09 22 10 / 907 69 275

E-post:

ole.eirik.thunshelle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|