PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

LILLE BORGEN VEI 9 B

Vedlegg

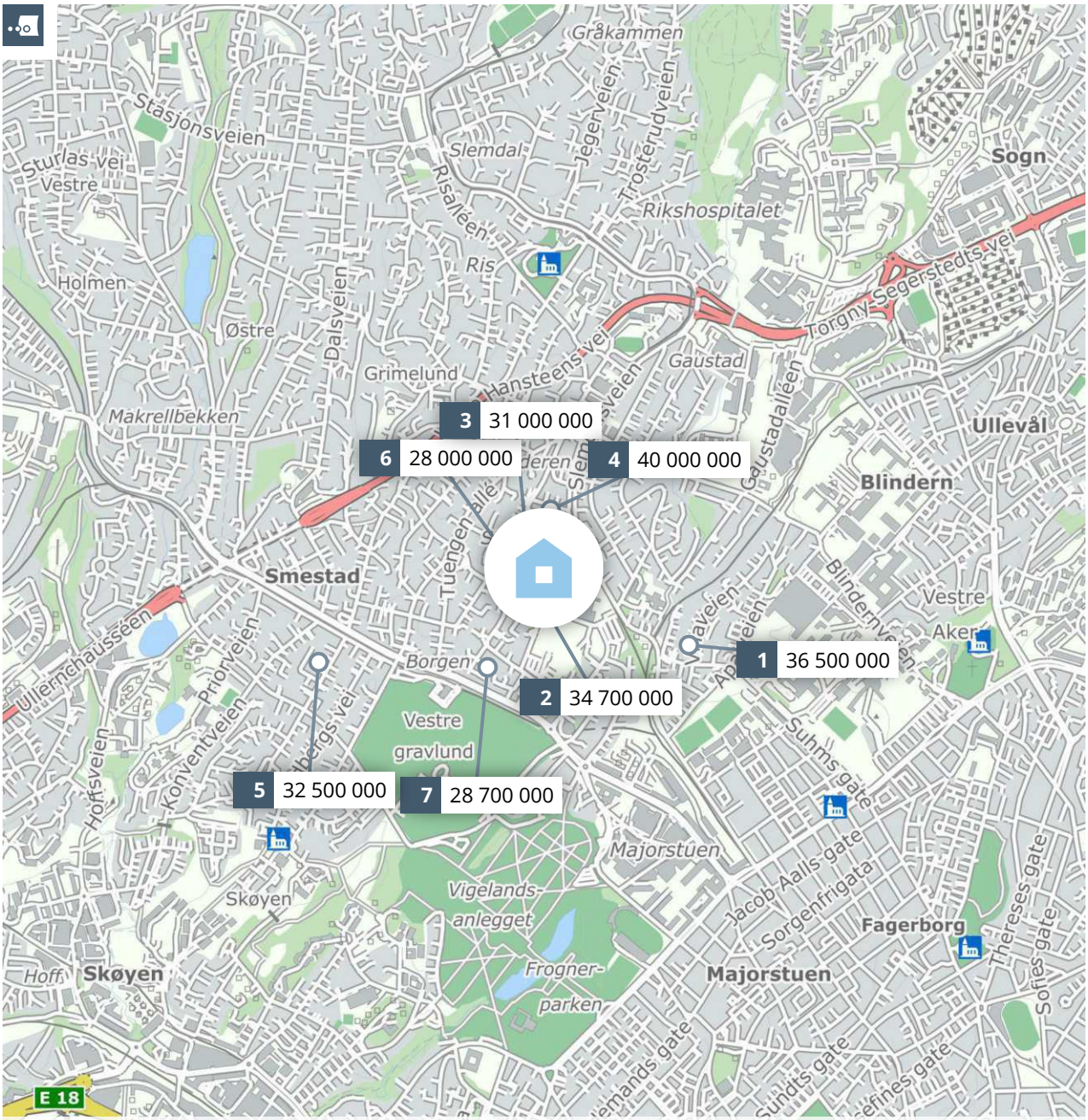
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

LILLE BORGEN VEI 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 28.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lille Borgen vei 9 B, 0370 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 36 BNR 70 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VOLVAT

Verdivurdert til

32 900 000

-	32 900 000	108 224
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	304 m²	32 m²	- m²	- m²	- m²	30 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Villaveien 10 351 m² 1917 1 159 m² 3 sov	31.12.2024	40 500 000	**36 500 000**	0	36 500 000	**103 989**
2	Lille Borgen vei 5 C 401 m² 1920 1 037 m² 4 sov	24.09.2024	33 000 000	**34 700 000**	0	34 700 000	**86 534**
3	Borgenveien 29 B 344 m² 1935 1 169 m² 5 sov	07.04.2025	34 000 000	**31 000 000**	0	31 000 000	**90 116**
4	Jacob Hansens vei 5 393 m² 1916 1 375 m² 4 sov	05.06.2025	42 000 000	**40 000 000**	0	40 000 000	**101 781**
5	Heggeliveien 48 B 283 m² 2020 480 m² 3 sov	13.09.2025	35 000 000	**32 500 000**	0	32 500 000	**114 841**
6	Borgenveien 25 C 280 m² 2010 721 m² 4 sov	14.04.2026	29 500 000	**28 000 000**	0	28 000 000	**100 000**
7	Fabritiusalléen 6 351 m² 1916 1 317 m² 5 sov	23.09.2026	32 000 000	**28 700 000**	0	28 700 000	**81 766**

Stor, innholdsrik og betydelig renovert enebolig fordelt over tre plan pluss kjeller og helt ny dobbelgarasje. Eiendommen har en svært solrik og skjermet hage med en sjeldent god beliggenhet i et fasjonabelt og svært eksklusivt nabolag på Borgen/Vinderen. Her får du et klassisk og rolig villastrøk med eventyrlige grøntområder, samtidig som man har umiddelbar nærhet til et eldorado av service- og kollektivtilbud. Boligen ligger med nærhet til både Slemdal, Vinderen sentrum og Majorstuen som har en rekke servicetilbud. Boligen er betydelig renovert og oppgradert i 2025/2026 med en svært høy standard på materialer og utstyr. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene, alt er nøye planlagt og skreddersydd av anerkjente Kvass Arkitektur for maksimal funksjonalitet og visuell harmoni.

Eneboligen har gjennomgående høy standard med blant annet pent enstavs parkettgulv fra Boen, skreddersydde løsninger av møbelsnekker, malte overflater i moderne farger, klassiske trapper, splitter nytt kjøkken med eget innredet spiskammers, to helt nye baderom, oppgradert elektrisk anlegg, samt etablert deilig vannbåren gulvvarme i flere rom for ekstra komfort. Hagen er pent

opparbeidet med stort plenareal, trær, frodige hekker som skjermet godt for innsyn, samt lettstelt asfaltert gårdsplass med flott granittstein og belysning. Videre har også eiendommen en nyetablert dobbelgarasje fra 2026 med el-bil lader.

1. etasje er en er en åpen og luftig etasje med store vindusflater mot alle himmelretninger, samt generøs takhøyde som gir en herlig romfølelse. Etasjen inneholder en luftig entré/gang med gode oppbevaringsmuligheter, praktisk separat toalettrom tilknyttet entréen, meget romslig stue med stilren peisovn, spisestue og tv-stue, samt stort kjøkken med kjøkkenøy og eget skjult spiskammers med flott innredning. Stuen preges av store vindusflater og generøs takhøyde, samt flere naturlige møbleringssoner med god plass til stor sofagruppe/TV-sone, spisestue, lounge sone og annet ønskelig møblement. Videre har du en egen kjøkkensone med åpen løsning mot spisestuen og stilren kjøkkeninnredning levert av kvalitetsleverandøren Schmidt. Fra både kjøkkenet og spiskammeret har man direkte tilgang ut i hagen som er praktisk på varme sommerdager med grilling og lek med barna.

2. etasje består av en luftig gang med herlig takhøyde på nærmere 5 meter, to innbydende baderom og tre romslige soverom. Boligen har nabolagets råeste hovedsoverom/master-suite som er designet for maksimal komfort og luksus i hverdagen. Hovedsoverommet har en stor, skreddersydd garderobeavdeling med praktisk øy, samt tilknyttet spabad av meget god størrelse med både dobbeldusj og badekar.

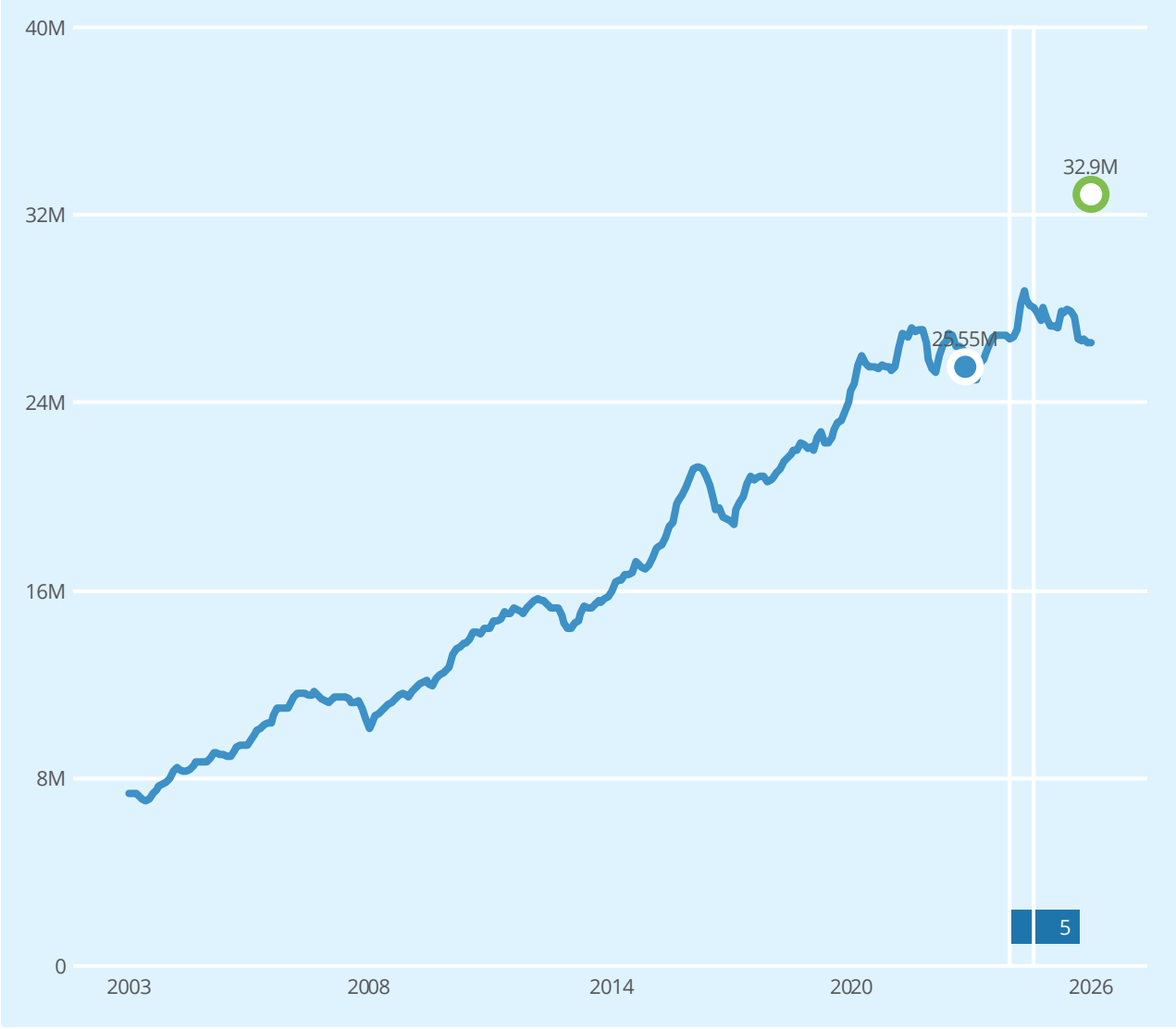
Loftsetasjen byr på en herlig takhøyde til mønet og lekre detaljer. Toppetasjen består av et luftig soverom, samt en romslig loftsstue som passer perfekt som en ekstra tv-stue. Videre har boligen en stor kjelleretasje med stort potensial. Kjelleren er en praktisk etasje med stort vaskerom, eget vinrom, teknisk rom, samt fire boder for rikelig med lagring. Det ligger også vedlagt alternativ planløsning for kjelleren om man skulle ha behov for å innrede og utvikle etasjen ytterligere. Selger tar ingen risiko for kostnader og eventuelle godkjennelser i forbindelse med endringer av kjelleretasjen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.08.2023	05.09.2023	08.01.2024	27 000 000	25 550 000	0	25 550 000	6

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

71
eneboliger til salgs

28.2M
27.5M
26.8M
25 905 000 Prisantydning i snitt
25.4M
24.7M
24.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

47
eneboliger solgt

18 945 000 Prisantydning i snitt
17 981 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 4.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

108 224 Lille Borgen vei 9 B
Totalpris 32 900 000

82 580 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

74 595 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Lille Borgen vei 9 B, 0370 OSLO

OSLO kommune

gnr. 36, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 336 m² BRA-i: 304 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26231 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VO5187

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig over totalt 4 plan (kjeller, 1. og 2. etasje samt innredet loftetasje).
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Borgen i bydel Vestre Aker.

Eier opplyser at hele det elektriske anlegget i boligen er nytt i 2025/2026 i forbindelse med oppussing.

Det er opplyst at alle avløp i huset (fra alle toaletter, dusjer, servanter, vaskemaskin) og røropplegget i alle etasjer er nytt helt ned til bunnledningen, lagt opp i 2025/2026.

Boligen er opplyst å ha vannbåren gulvvarme i 1. etasje.
Peis for vedfyring i stue (1. etasje).
Ellers elektrisk oppvarming.

Kjøkkeninnredning fra 2025.
Innredning med mørke, profilerte fronter.
Benkeplate i stein/steinkompositt og underlimt kum i kompositt.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Romslig kjøkkenøy.
Integrert induksjonsplatetopp (78 cm bredde) i kjøkkenøy.
Ellers er det integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt samt sensor for aquastop/lekkasjevarsler med er installert.

Separat toalettrom/wc i 1. etasje, med veggmontert klosett og servant.

i 2. etasje er det 2 baderom, som er opplyst å være nye i 2025.

Parkering i dobbeltgarasje på eiendommen, samt i oppkjørsel.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

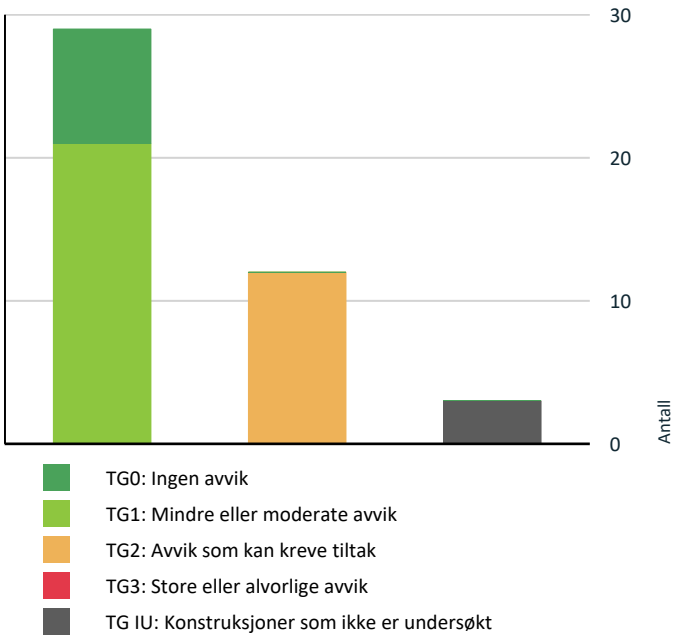
Lovlighet Gå til side

Enebolig over 4 plan

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 4 plan

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad fra gang > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad fra hovedsoverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer i kjeller	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - kjeller	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Sluk i gulv i kjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Utvendige trapper - Inngangsparti Gå til side
Rekkverkene består i hovedsak av håndløper og har store åpne felt uten spiler eller annen sikring.

Utformingen tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå for åpninger i rekkverk. NS 3600 behandler avvik ved rekkverkets høyde og lysåpninger som HMS-forhold uten tilstandsgrad.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og boligen er ikke utført med radonsperre.

Radonnivået i boligen er derfor ikke kjent.

Det mangler håndløper langs vegg i trappeløpet i trapp mellom kjeller og 1. etasje.
Rekkverket har i tillegg store åpne felt uten spiler eller annen tilfredsstillende fallsikring.

Forholdene vurderes som HMS-avvik etter NS 3600 A.2.10.1 og inngår ikke i tilstandsgraden på selve trappen.

Trappen mellom 2. etasje og loftsetasjen har håndløper kun langs deler av trappeløpet.

Det er montert håndløper på den ene vegg, i trappeløpet mellom 1. etasje og 2. etasje.

Forholdene vurderes som HMS-avvik og inngår ikke i tilstandsgraden på selve trappene.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 4 PLAN



Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Enebolig over 4 plan

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Det er opplyst at taket ble tekket om i 1986.

Taket er utført med yttertekking av takstein og forutsettes å ha separat undertak som del av et totrinns tettesystem. For denne typen takoppbygning er det undertaket, og ikke taksteinen som yttertekking, som omfattes av aldersvurderingen etter tillegg C4 i NS 3600.
Undertaket er ikke direkte tilgjengelig for fullstendig inspeksjon, som følge av HMS-krav
Himlinger i loftetasje er tettet med plater. Undertak var derfor ikke tilgjengelig innenfra.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner og opplysninger om alder. Der alder på undertaket ikke er dokumentert eller opplyst, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt for alder.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter NS 3600.

Taktekking er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Sikker adkomst og nødvendige sikringstiltak for inspeksjon fra eller på taket var ikke etablert på befaringstidspunktet.
Undersøkelsen er derfor begrenset til de takflater og detaljer som lot seg observere fra tilgjengelige posisjoner på bakkenivå. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra dette inspeksjonsnivået. Det er ikke registrert synlige skader innenfor de delene av taktekkingen som lot seg besiktige.

Forhold som krever fysisk adkomst til takflaten, herunder nærmere inspeksjon av detaljer eller løft/demontering av takstein og beslag, er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Undertaket og yttertekking har nådd en alder hvor det etter alderskriteriene i NS 3600 vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger dermed økt risiko for funksjonssvikt og skader som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet, basert på det som var mulig å vurdere (ref «undersøkelsen» i beskrivelsen over).

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner dersom undertaket mister sin funksjon. Eventuell svikt kan utvikle seg uten tydelige utvendige symptomer, da undertaket i hovedsak er en skjult bygningsdel.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting på sikt. Undertaket bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til lekkasje, fuktpåvirkning eller andre symptomer på svikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i kobber, slik dette kunne observeres ved befaringen.

Ett av nedløpene er tilkoblet rørføring i grunnen.

Øvrige nedløp har utkast direkte på terreng.

Det ble ikke registrert løsning som sikrer kontrollert bortledning av overvann fra disse nedløpene bort fra grunnmuren.
NS3600 sier følgende:
Hvis nedløpene avsluttes ved grunnmuren og det ikke finnes terrengfall, renne, utkastforlengelse eller annen løsning som leder vannet bort, så skal det settes TG2.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse, overvannshåndtering og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Flere nedløp har utkast direkte på terreng uten registrert løsning for kontrollert bortledning av overvann fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Utkast av takvann direkte på terreng kan gi økt vannbelastning på grunnen langs bygningen. Dersom terrenget ikke leder vannet effektivt bort, kan dette over tid bidra til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner mot terreng.

*Tiltak:
Det anbefales å sørge for at takvann fra nedløpene ledes kontrollert bort fra grunnmuren, enten via egnet terrengfall, forlengelse av utkast eller annen egnet overvannsløsning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er lukket/innbygget og var ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon ved befaringstidspunktet.

Det var ikke etablert inspeksjonsmulighet til konstruksjonen, og ingen deler av selve takkonstruksjonen kunne undersøkes visuelt.

Konstruksjonsoppbygning, lufting og eventuell forekomst av fukt, råte, deformasjoner eller andre skjulte forhold kunne derfor ikke undersøkes eller verifiseres.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep som en del av undersøkelsen.

På bakgrunn av manglende tilgjengelighet er takkonstruksjonen satt til TGIU (ikke undersøkt).

———

Takkonstruksjonen var i sin helhet innbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringstidspunktet.

Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig undersøkelsesgrunnlag for å fastsette ordinær tilstandsgrad.

———

Konsekvens:
Tilstanden på den skjulte takkonstruksjonen er ukjent. Eventuelle fukt-, råte-, luftings- eller konstruksjonsmessige forhold kan ikke avdekkes ved visuell kontroll når konstruksjonen er lukket.

*Tiltak:
Dersom tilstanden på takkonstruksjonen ønskes avklart, anbefales det å etablere egnet inspeksjonsmulighet eller gjennomføre nærmere undersøkelser med nødvendige inngrep.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

I henhold til tidligere prospekt ble yttervegger, i 1976, isolert utenpå eksisterende ytterkledning og kledd med ny trykkimpregnert kledning.

Tilgjengelige og synlige deler av ytterveggene er undersøkt visuelt.

Ved nedre del av ytterkledningen ble det ikke registrert musebånd eller annen tilfredsstillende tetting mot inntrengning av smågnagere.

Det ble i tillegg registrert utilstrekkelig lufting bak ytterkledningen.

Ytterveggenes skjulte konstruksjonsoppbygning er ikke undersøkt eller verifisert. Oppbygning, isolasjonsgrad og eventuelle luft-, damp- og fuktsperrer kan ikke fastslås uten inngrep i konstruksjonen.

Forhold som kun kan avdekkes ved åpning av ytterveggene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert musebånd eller annen tilfredsstillende tetting i nedre del av ytterkledningen.

Det ble i tillegg registrert utilstrekkelig lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende musebånd/tetting kan gi smågnagere adgang til hulrom bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

Utilstrekkelig lufting bak kledningen kan redusere uttørkingen av eventuell fukt og over tid gi økt fuktbelastning på kledning og bakenforliggende materialer. Det er ikke registrert forhold som dokumenterer skjulte følgeskader.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere egnet musebånd/tetting som hindrer inntrengning av smågnagere, samtidig som nødvendig lufting bak kledningen ivaretas.

Luftingen bak kledningen bør forbedres der denne er utilstrekkelig. Ved utførelse av tiltak anbefales samtidig kontroll av tilgjengelige bakenforliggende materialer for eventuelle fuktrelaterte skader.

TG 2 Vinduer i kjeller

Beskrivelse

Ett vindu i vaskerom/gang (over benk) med 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2026.

Øvrige vinduer ansees å være originale fra byggeårene.
Enkle glass , samt omramming og karmer i treverk.

Vindusglassene fremstod som hele ved befaringen.
Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.
I teknisk kjellerrom ble det observert et hull (åpning) i yttervegg ved vinduskarm.
Dette bør tettes for å hindre varmetap, samt minske sjansen for at skadedyr får tilgang.

Vinduene vurderes å ha passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelige opplysninger.

Det må påregnes periodisk vedlikehold og justering av vinduene.

Vurdering av avvik:
• Vinduene vurderes å være av eldre dato.
Vinduene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon, og det er registrert noe slitt treverk og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold.
Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringstidspunktet.

* Tiltak.
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene. Ved redusert funksjon eller andre skader bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes.

TG 0 Øvrige vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2025.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør er opplyst å være byttet i 2025.
Dør merket med Lurs Dörr AB.

Terrassedør på kjøkken med treramme og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2025.

Isolerglasset fremsto som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av dørens åpnings- og lukkefunksjon.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Utvendige trapper - Inngangsparti

Beskrivelse

Trapp ved inngangspartiet er utført i betong og kledd med skifer.

Trappen har eldre rekkverk i malt stål.

Rekkverkene er utført med håndløper, men ellers er det åpne felter uten spiler eller annen fallsikring mellom håndløper og trapp.

Det ble ikke registrert unormale skader eller funksjonsavvik ved selve trappekonstruksjonen utover normal alders- og bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Utvendige trapper - Inngangsparti
Rekkverkene består i hovedsak av håndløper og har store åpne felt uten spiler eller annen sikring.

Utformingen tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå for åpninger i rekkverk. NS 3600 behandler avvik ved rekkverkets høyde og lysåpninger som HMS-forhold uten tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
De store åpningene gir redusert fallsikring og kan medføre risiko for at personer, særlig barn, faller gjennom eller utenfor rekkverket.

*Tiltak:
Det anbefales å supplere eller bygge om rekkverket slik at åpningene reduseres og tilfredsstillende fallsikring oppnås.

TEK17 angir som dagens sikkerhetsnivå at åpninger i rekkverk skal være maksimalt 0,10 m i de aktuelle delene av rekkverket.



TG 1 Utvendige trapper mot hage

Beskrivelse

Utvendig trapp og repos fra kjøkken, til hage, oppført i impregnert trevirke.
Eier opplyser at trappen ble oppført i 2026.
Trappen har rekkverk. Det er ikke montert håndløper på vegg.
_____

Det er også en utvendig trapp i betong, kledd med skifer, ved gavl, mot spiskammer.
Ved befaring var det kun montert håndløper på vegg. Ellers ikke noe rekkverk.





INNVENDIG

TG 0 Overflater - Gulv, unntatt kjeller

Beskrivelse

Flislagt gulv gulv på begge bad, wc og i entré/gang.
Ellers 1-stavs parkett.

Eier opplyser at overflater er lagt i 2025/2026.

Tilstandsrapport

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 2 Overflater - gulv - kjeller

Beskrivelse

Originale murgulv mot grunnen fra byggeåret 1920.

Gulvkonstruksjonen ikke har kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Det er heller ikke etablert radonsperre.

Konstruksjonen er fra en periode med andre løsninger for fukt- og radonsikring enn det som benyttes i nyere bygninger.

Manglende kapillærbrytende sjikt innebærer at fukt fra grunnen kan transporteres opp i gulvkonstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av konstruksjonsprinsipp, alder og registrerte forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Gulv mot grunn er utført uten kapillærbrytende sjikt.

Konstruksjonen har dermed ikke beskyttelse mot kapillært fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fukt fra grunnen kan transporteres opp i gulvkonstruksjonen og medføre forhøyet fuktbelastning. Dette kan særlig få betydning dersom gulvet senere tildekkes med tette eller fuktømfintlige materialer.

*Tiltak:
Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak dersom eksisterende konstruksjon fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Ved fremtidig oppgradering eller tildekking av gulvet bør det velges en konstruksjonsløsning som tar hensyn til fukttransport fra grunnen. Fuktsensitive eller tette materialer bør ikke legges direkte mot eksisterende gulv uten nærmere vurdering av fuktforholdene.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger - unntatt kjeller

Beskrivelse

Vegger:
Deler av veggflatene på badene er flissatte.
Ellers er det malte flater boligen

Himlinger:
Malte flater.
Loftetasje og deler av 2. etasje har skråtak.

Takhøyden ble i stue (1. etasje) målt til ca. 2,65 m.
Takhøyden ble i gang (2. etasje) målt til ca. 2,66 m.
Takhøyden ble i loftstue målt til ca. 2,38 m i mønet (høyeste punkt).

Det er montert downlights i entré/gang, stue, begge bad, 3 av soverommene samt i loftstue.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper, merker og mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - kjeller

Beskrivelse

Platekledd himling i én bod og synlig bjelkelag i én bod. Øvrige himlinger har malt og ubehandlet panel.

Takhøyden ble målt til ca. 2,00 m i vaskerom/gang.

I den ene boden ble takhøyden målt til ca. 1,80 m. Boden har ikke måleverdig areal etter gjeldende måleregler i NS 3940.

Ved befaring ble det registrert stedvis løs puss og eldre saltutslag på murvegger.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av overflatenes tilstand og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert stedvis løs puss og eldre saltutslag på murvegger.

Saltutslag er et tegn på at det har forekommet fukttransport gjennom murverket. Det ble ikke registrert unormale fuktutslag ved fuktsøk på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fukttransport gjennom murverket kan medføre saltutslag, avskalling og videre nedbrytning av puss og overflatebehandling. Registrerte forhold gir ikke alene grunnlag for å konkludere med en pågående fuktskade.

*Tiltak:
Løs puss bør fjernes og skadde overflater utbedres med materialer som er egnet for murkonstruksjoner.

Det anbefales å følge med på eventuell utvikling av saltutslag, avskalling eller andre tegn til fukt. Ved gjentakende eller økende symptomer bør årsaken til fuktbelastningen undersøkes nærmere.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen, og radonnivået er derfor ikke kjent.

Boligen er ikke utført med radonsperre eller andre dokumenterte radonreduserende tiltak.

Bygningen er oppført i en periode hvor radonsperre ikke var en vanlig del av konstruksjonsutførelsen.

Radon vurderes etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.14.1 som et forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), og det settes ikke tilstandsgrad på dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og boligen er ikke utført med radonsperre.

Radonnivået i boligen er derfor ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten radonmåling kan faktisk radonnivå i boligen ikke fastslås. Eventuell forhøyet radonkonsentrasjon kan derfor ikke utelukkes.

*Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Behov for eventuelle radonreduserende tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har originalt pipeløp i teglstein.
Feieluke er lokalisert i kjeller.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipeløpet, datert 29.09.2025.
Arbeidene bestod av innføring av nytt røykløp i stål i eksisterende pipeløp.

I stuen i 1. etasje er det murt peis med lukket innsats for vedfyring og glassfront.
Glassplate på gulv foran ildsted.

Veiledningen til TEK17 angir at gulv av brennbart materiale under og foran ildsted for fast brensel skal beskyttes med plate av ubrennbart materiale eller materiale som tilfredsstiller angitt brannklasse.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvd eller brannteknisk vurdert utover de visuelle forholdene som inngår i befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av registrerte forhold og tilgjengelig dokumentasjon.



TG 2 Rom under terreng (kjeller)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller som helt eller delvis ligger under terreng.

Det er ikke registrert synlig eller dokumentert utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det foreligger heller ikke opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter drenering rundt bygningen.

Kjelleretasjen har hovedsakelig murvegger og murgulv mot grunnen.

Ved befaring ble det registrert stedvis løs puss og eldre saltutslag på murvegger.

Saltutslag er tegn på at det har forekommet fukttransport gjennom murverket.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige og typisk utsatte områder. Det ble ikke registrert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige flater. Skjulte fuktforhold og forhold på utsiden av grunnmuren under terreng kunne ikke verifiseres ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av konstruksjon, registrerte symptomer og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert stedvis løs puss og eldre saltutslag på murvegger under terreng.

Det er ikke registrert eller dokumentert utvendig fuktsikring eller drenering rundt bygningen.

Det ble ikke registrert unormale fuktutslag ved fuktsøk på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Saltutslag og løs puss viser at murverket har vært utsatt for fukttransport. Konstruksjoner under terreng uten dokumentert utvendig fuktsikring og drenering kan være utsatt for periodisk fuktbelastning, selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktutslag ved befaringen.

Fuktbelastning kan over tid medføre videre saltutslag, avskalling og nedbrytning av puss og overflatebehandling.

*Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuell utvikling av saltutslag, løs puss eller andre tegn til fuktbelastning.

Løs puss bør fjernes og skadde overflater utbedres med materialer egnet for murkonstruksjoner. Dersom fuktsymptomene øker eller kjelleren skal oppgraderes til mer fuktømfintlig bruk, anbefales nærmere undersøkelser av drenering, utvendig fuktsikring og konstruksjoner mot terreng.

TG 1 Trapp mellom kjeller og 1. etasje

Beskrivelse

Enkel tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Det er ikke montert håndløper langs vegg i trappeløpet.

Rekkverk er utført i trekonstruksjoner med håndløper, men er ellers åpent uten spiler eller annen fallsikring mellom håndløper og trapp.

Selve trappen fremstod med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert skader eller andre unormale funksjonsavvik ved trappekonstruksjonen på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper langs vegg i trappeløpet i trapp mellom kjeller og 1. etasje.
Rekkverket har i tillegg store åpne felt uten spiler eller annen tilfredsstillende fallsikring.

Forholdene vurderes som HMS-avvik etter NS 3600 A.2.10.1 og inngår ikke i tilstandsgraden på selve trappen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert mulighet for støtte ved ferdsel i trappen. De store åpningene i rekkverket gir redusert fallsikring og kan medføre risiko for fall gjennom eller utenfor rekkverket.

*Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trappeløpet og supplere eller bygge om rekkverket slik at det oppnås tilfredsstillende fallsikring og lysåpninger.



TG 1 Trapp mellom 1., 2. og loftetasje

Beskrivelse

Trapp mellom 1. og 2. etasje:

Tretrapp med tette opptrinn.

Det er lagt sammenhengende sisalteppe på inntrinn og opptrinn.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden mot trappeløpet i 2. etasje ble målt til ca. 91 cm.

Det er montert håndløper på den ene veggen, i trappeløpet.

———

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje:

Tretrapp med tette opptrinn. Ny trapp er montert i 2026.

Rekkverkshøyden mot trappeløpet i loftsetasjen ble målt til ca. 91 cm.

Det er montert håndløper langs deler av trappeløpet.

———

Trappene fremstod med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert skader, unormal funksjon eller andre avvik ved selve trappekonstruksjonene.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjon, bruk og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Trappen mellom 2. etasje og loftsetasjen har håndløper kun langs deler av trappeløpet.

Det er montert håndløper på den ene vegg, i trappeløpet mellom 1. etasje og 2. etasje.

Forholdene vurderes som HMS-avvik og inngår ikke i tilstandsgraden på selve trappene.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende eller ufullstendig håndløper gir redusert mulighet for støtte og sikring ved ferdsel i trappen og kan medføre økt risiko for fall.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere sammenhengende håndløper langs trappeløp slik at det oppnås tilfredsstillende støtte og sikkerhet ved bruk av trappen.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

1. Etasje:

Entré/gang:
- Garderobeskap med glatte fronter.

———

2. Etasje:

Hovedsoverom:
- Garderobeskap med glatte fronter.

Soverom 2:
- Garderobeskap med glatte fronter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD FRA GANG

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være nytt i 2025.

Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider.

Det er montert plisségardin i vindu.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



2. ETASJE > BAD FRA GANG

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Noe flissatte vegger.
Ellers malte flater.

Det er montert LED-downlights i himlingen.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD FRA GANG

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD FRA GANG

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Kantsluk i stål og plast.

Sluket har klemring og synlig membran/mansjett.

———

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 34 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



2. ETASJE > BAD FRA GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.

Tilstandsrapport

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Det er montert sensor for waterguard på gulvet, under klosettet.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Dusjhjørne med svingdør, kantsluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD FRA GANG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert på ventil i yttervegg.

Tilluft tilføres via spalte under dør.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Befaringen omfatter ikke kontroll av elektrisk tilkobling, luftmengder, kapasitet, brannsikkerhet eller samvirke med bygningens øvrige ventilasjonssystem.

2. ETASJE > BAD FRA GANG

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner (flissatt baderom) samt yttervegg.

Baderommet er opplyst å være under 5 år gammelt, og eier har fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Som alternativ til hulltaking ble det utført overflatesøk etter fukt på tilgjengelige veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold i de kontrollerte områdene på befaringstidspunktet.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater. Gulvkonstruksjonen er ikke fuktmålt, og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

Hulltaking er ikke utført, og punktet vurderes derfor til TG1U etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.1.8.

_____

Konsekvens:
Når hulltaking ikke er utført, er tilstanden i skjulte konstruksjoner ikke kontrollert ved direkte fuktmåling. Skjulte fuktforhold eller skader kan derfor ikke utelukkes, selv om overflatesøket ikke ga indikasjoner på unormale fuktforhold.

*Tiltak:
Det vurderes ikke som nødvendig med ytterligere undersøkelser ut fra registrerte forhold alene. Dersom det senere oppstår symptomer på fukt eller andre avvik, anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD FRA HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt baderom, opplyst å være nytt i 2025.

Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider.

Det er montert plisségardiner i vinduer.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.





2. ETASJE > BAD FRA HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Noe flissatte vegger.
Ellers malte flater.

Det er montert LED-downlights i himlingen.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD FRA HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes

tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD FRA HOVEDSOVEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Kantsluk i stål og plast.

Sluket har klemring og synlig membran/mansjett.

———

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk ble målt til ca. 17 mm.
Det er bekreftet med bilder at membran er videre trukket opp ved terskel, noe som gjør at fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



2. ETASJE > BAD FRA HOVEDSOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og benkeplate med 2 stk. underlimte servanter.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Nedsenket dusjhjørne med svingdør, kantsluk, 2 stk. regnfallsdusj og 2 stk. termostatstyrter blandebatterier.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

Badekar med blandebatteri.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD FRA HOVEDSOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert på ventil i yttervegg.

Tilluft tilføres via spalte under dør.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Befaringen omfatter ikke kontroll av elektrisk tilkobling, luftmengder, kapasitet, brannsikkerhet eller samvirke med bygningens øvrige ventilasjonssystem.

2. ETASJE > BAD FRA HOVEDSOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking i tilliggende konstruksjon.

Dusjsonen grenser mot tilstøtende flislagt baderom, og vegg med mange rørføringer.

Baderommet er opplyst å være under 5 år gammelt, og eier har fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Som alternativ til hulltaking ble det utført overflatesøk etter fukt på tilgjengelige veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold i de kontrollerte områdene på befaringstidspunktet.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater. Gulvkonstruksjonen er ikke fuktmålt, og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

Hulltaking er ikke utført, og punktet vurderes derfor til TG1U etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.1.8.

_____

Konsekvens:
Når hulltaking ikke er utført, er tilstanden i skjulte konstruksjoner ikke kontrollert ved direkte fuktmåling. Skjulte fuktforhold eller skader kan derfor ikke utelukkes, selv om overflatesøket ikke ga indikasjoner på unormale fuktforhold.

*Tiltak:
Det vurderes ikke som nødvendig med ytterligere undersøkelser ut fra registrerte forhold alene. Dersom det senere oppstår symptomer på fukt eller andre avvik, anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2025.

Innredning med mørke, profilerte fronter.

Tilstandsrapport

Benkeplate i stein/steinkompositt og underlimt kum i kompositt.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.

Romslig kjøkkenøy.

Integrert induksjonsplatetopp (78 cm bredde) i kjøkkenøy.
Ellers er det integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Komfyrvakt samt sensor for aquastop/lekkasjevarsler med er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter er integrert i platetoppen.

Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal og fungerer som omluftsventilator.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Ventilasjonsløsningen gir dermed ikke tilfredsstillende forsert avtrekk ved stekesonen som fører matos, fukt og lukt ut av boligen.

Forholdet er vurdert etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.2.4 «Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt», hvor ikke tilfredsstillende forsert avtrekk er angitt som kriterium for TG2.

Eventuelle fett- og kullfiltre bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren ved stekesonen fungerer som omluftsventilator og fører ikke avtrekksluften ut av boligen.

Det ble heller ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Ventilasjonsløsningen gir ikke tilfredsstillende forsert avtrekk ved matlaging. Dette er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt fra matlaging fjernes ikke like effektivt direkte fra stekesonen. Dette kan gi økt belastning på inneklima og kjøkkenoverflater.

*Tiltak:
Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere tilfredsstillende forsert avtrekk ved stekesonen som fører avtrekksluften ut av boligen. Eventuell løsning må tilpasses bygningens eksisterende ventilasjonssystem.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

1. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom/wc med flislagt gulv, og ellers malte flater.

Veggmontert servant.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Det er montert sensor for waterguard på gulvet, under klosettet.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



1. ETASJE > WC

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert på ventil i himling.

Det ble registrert tilluftsspalte under dør som permanent tilluftsløsning.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system med plastrør.
Det er også noen rørføringer i kobber i teknisk rom i kjeller.

Eier opplyser at hele røropplegget er lagt opp nytt i 2025/2026.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg mellom hovedsoverom og bad.
Adkomst via luke på soverommet.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Rørkurser er merket.

Det meste av røranlegget ligger skjult i konstruksjonene.

Tilstandsrapport

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

Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom/gang i kjeller.

Eier opplyser at det etablert waterguard som er koblet på vanninntaket til huset.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til originalt avløpsrør i støpejern.
Eier opplyser at alle avløp i huset (fra alle toaletter, dusjer, servanter, vaskemaskin) og røropplegget i alle etasjer er nytt helt ned til bunnledningen, lagt opp i 2025/2026.

Ved befaring ble det registrert stakeluke/stakepunkt i gulv i vaskerom/gang i kjeller. Adkomst via luke i stål.

I teknisk kjellerrom ble det observert et eldre avløp som er tettet/plugget.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget er undersøkt visuelt med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter og tegn til lekkasje eller andre synlige avvik.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Den originale bunnledningen i støpejern har passert relevant alderskriterium i NS 3600 tillegg C.5 og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Dette er bakgrunnen til satt TG.

Vurdering av avvik:
• Den originale bunnledningen i støpejern i kjeller har passert relevant alderskriterium i NS 3600 tillegg C.5 og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved tilgjengelige deler på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Den originale bunnledningen i kjeller har en alder som medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Korrosjon, redusert avrenning eller lekkasje kan utvikle seg over tid selv om det ikke ble registrert slike forhold ved befaringen.

*Tiltak:
Det anbefales å følge med på bunnledningens funksjon og tilgjengelige rørføringer. Nærmere kontroll, eksempelvis kamerainspeksjon, kan utføres dersom tilstanden ønskes nærmere avklart eller det oppstår symptomer som redusert avrenning, lukt eller lekkasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er opprinnelig basert på naturlig ventilasjon.

Det ble ikke registrert permanente tilluftsventiler i boligen.

Avtrekk skjer via elektriske avtrekksvifter på begge bad samt toalettrom/wc.

Avtrekksviftene har avkast ført ut av boligen.

Funksjon, kapasitet og luftmengder er ikke målt eller kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert permanente tilluftsventiler i boligen.

Boligen mangler dermed permanent tilførsel av uteluft til rommene. Dette er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende permanent tilluft kan begrense lufttilførselen til rommene og redusere avtrekksviftenes effektive funksjon. Dette kan medføre redusert og ujevn luftutskifting i boligen.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende permanent tilluft til aktuelle oppholdsrom, for eksempel via veggventiler eller spalteventiler i vinduer.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder lokalisert i teknisk kjellerrom.
Bereder på 190 Liter, merket med produksjonsår 2025.

I tillegg er det et Nibe varmegjenvinningsanlegg (opplyst av eier) med varmtvannsbereder på 100 Liter, merket med produksjonsår 2025.

Tilstandsrapport





TG 0 Vannbåren varme (gulvvarme)

Beskrivelse

Det er opplyst at boligens 1. etasje har vannbåren gulvvarme.
Hele anlegget er lyst å være nytt i 2025/2026.

Oppvarming skjer via NIBE varmegjenvinnings-/varmeanlegg plassert i teknisk rom i kjeller.

Anlegget er tilknyttet varmepumpe. Utvendig enhet er plassert under trapp ved kjøkken.

Fordeler/rørstokk for gulvvarmeanlegget er plassert i fordelerskap i teknisk kjellerrom, med adkomst via luke.

Synlige og tilgjengelige deler av anlegget er undersøkt visuelt.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer, koblinger eller fordelerskap på befaringstidspunktet.

Skjulte rørføringer i gulvkonstruksjonene er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Anleggets kapasitet, temperaturer og tekniske funksjon er ikke kontrollert eller verifisert utover tilgjengelige og synlige forhold.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige installasjoner og synlige forhold ved befaringstidspunktet.





TG 2 Sluk i gulv i kjeller

Beskrivelse

Originalt støpejernsluk er lokalisert i gulvet i teknisk kjellerrom.

Rommet er ikke utført som våtrom og gulvet har ikke membran eller annet vanntett sjikt.

Sluket fungerer som avløpsmulighet ved eventuelt vannsøl eller lekkasje i rommet.
Rommet var tidligere benyttet som vaskerom.

Synlige og tilgjengelige deler av sluket er undersøkt visuelt.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, utførelse og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Teknisk kjellerrom har originalt støpejernsluk, og gulvkonstruksjonen er ikke utført med vanntett sjikt.

Rommet har dermed ikke tilsvarende sikring mot vannbelastning som et våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved større vannsøl eller lekkasje kan vann ledes mot sluket, men gulvet er ikke vanntett. Vann kan derfor trekke ned i eller påvirke omkringliggende konstruksjoner før det når sluket.

*Tiltak:
Det anbefales å begrense vannbelastningen på gulvet og følge med på slukets funksjon.

Dersom rommet senere skal oppgraderes eller benyttes på en måte som medfører regelmessig vannbelastning, bør gulv, sluk og eventuell fuktsikring vurderes som en samlet løsning.



TG 0 Utekran

Beskrivelse

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange er montert på fasade, gavlvegg mot garasje.
Selv om kranen er av frostfri type, forutsettes det at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder.
Manglende frostsikring kan medføre skade.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.
Eventuelle skader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

TG 1 Innredning og vaskemaskin i kjeller

Beskrivelse

I vaskerom/gang i kjeller er det etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
I tillegg er det skapinnredning samt benkeplate med nedfelt servant.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikringsskap er lokalisert i gang i 2.etasje.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
17 fordelingskurser.
Hovedbryter på 40 Amp.

Sikringsskap 2 er plassert på vegg i loftstue.
Her er hovedbrytere, overspenningsvern samt selvavlesende strømmåler.

Eget sikringsskap i garasje.
2 stk. automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter på 63 Amp.
Egen hovedbryter for EL-billader
Overspenningsvern er montert.

Eier opplyser at hele det elektriske anlegget i boligen er nytt i 2025/2026 i forbindelse med oppussing.
Arbeidene er utført av Granitor Electro.
Det foreligger samsvarserklæring for de opplyste arbeidene, datert 05.10.2026.
Opplysningene er ikke verifisert utover mottatt dokumentasjon, og det er ikke foretatt kontroll av arbeidets omfang, kvalitet eller samsvar med gjeldende forskriftskrav utover det som fremgår av erklæringen.

_____

I garasje er det etablert ladepunkt for lading av EL-kjøretøy.

_____

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert utvendig brannstige på nordvestvendt fasade (ved inngangsparti).

Ved befaring ble det observert at brannvarslere var montert.

_____

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Ved befaring ble det observert et eldre varmeanlegg (el-kjele) i det ene kjellerrommet.
Dette er opplyst å ikke lenger være i drift.

_____

I henhold til tidligere prospekt ble oljetanken fjernet fra eiendommen.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser av byggegrunnen.
Det foreligger derfor begrenset kunnskap om grunnforhold, bæreevne og stabilitet.
Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn og fundamentering er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke registrert synlig drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon eller gitt opplysninger som tilsier at drenering eller utvendig fuktsikring er etablert eller fornyet etter bygningens oppføring i 1920.

På bakgrunn av byggeåret og tilgjengelige opplysninger kan det ikke legges til grunn at grunnmuren har drenering og utvendig fuktsikring tilsvarende nyere konstruksjoner.

Drenering, drenerende masser og fuktsikring under terreng er av naturlige årsaker ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

Eventuell utførelse, omfang og funksjon under terreng kunne derfor ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av byggeår, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon eller andre opplysninger som bekrefter at drenering og utvendig fuktsikring er etablert eller fornyet etter byggeåret 1920.

Eventuell drenering og fuktsikring under terreng kunne ikke verifiseres ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende eller eldre drenering og utvendig fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Faktisk funksjon og eventuell fuktbelastning vil blant annet avhenge av grunnforhold, terreng, nedbør og konstruksjonens utførelse.

*Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktbelastning i kjeller og konstruksjoner mot terreng.

Dersom det oppstår økende fuktsymptomer, eller kjelleren skal oppgraderes til mer fuktømfintlig bruk, bør behovet for drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i betong/mur, slik dette var mulig å observere ved befaringen.

Fundamentering med betongsåle mot byggegrunn.

Det er fastslått at konstruksjonen ikke har kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon.

Manglende kapillærbrytende sjikt innebærer at fukt fra grunnen kan transporteres kapillært opp i betong- og murkonstruksjonene.

Faktiske grunnforhold og skjulte deler av fundamenteringen er ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon og kunne ikke verifiseres ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Det ble ikke registrert synlige riss, deformasjoner eller andre forhold som indikerer unormale bevegelser i tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av konstruksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen har noe helling bort fra grunnmuren.

Terrengforholdene vurderes å bidra til naturlig bortledning av nedbør og overflatevann fra bygningen.

Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier uheldige vannansamlinger eller unormal vannbelastning mot grunnmuren ved befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av terrengutforming, avrenningsforhold og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Utvendige trapper - Inngangsparti

Rekkverkene består i hovedsak av håndløper og har store åpne felt uten spiler eller annen sikring.

Utformingen tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå for åpninger i rekkverk. NS 3600 behandler avvik ved rekkverkets høyde og lysåpninger som HMS-forhold uten tilstandsgrad.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og boligen er ikke utført med radonsperre.

Radonnivået i boligen er derfor ikke kjent.

• Det mangler håndløper langs vegg i trappeløpet i trapp mellom kjeller og 1. etasje.

Rekkverket har i tillegg store åpne felt uten spiler eller annen tilfredsstillende fallsikring.

Forholdene vurderes som HMS-avvik etter NS 3600 A.2.10.1 og inngår ikke i tilstandsgraden på selve trappen.

• Trappen mellom 2. etasje og loftsetasjen har håndløper kun langs deler av trappeløpet.

Det er montert håndløper på den ene vegg, i trappeløpet mellom 1. etasje og 2. etasje.

Forholdene vurderes som HMS-avvik og inngår ikke i tilstandsgraden på selve trappene.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

De store åpningene gir redusert fallsikring og kan medføre risiko for at personer, særlig barn, faller gjennom eller utenfor rekkverket.

*Tiltak:

Det anbefales å supplere eller bygge om rekkverket slik at åpningene reduseres og tilfredsstillende fallsikring oppnås.

TEK17 angir som dagens sikkerhetsnivå at åpninger i rekkverk skal være maksimalt 0,10 m i de aktuelle delene av rekkverket.

• Konsekvens:

Uten radonmåling kan faktisk radonnivå i boligen ikke fastslås. Eventuell forhøyet radonkonsentrasjon kan derfor ikke utelukkes.

*Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Behov for eventuelle radonreduserende tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert mulighet for støtte ved ferdsel i trappen. De store åpningene i rekkverket gir redusert fallsikring og kan medføre risiko for fall gjennom eller utenfor rekkverket.

*Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trappeløpet og supplere eller bygge om rekkverket slik at det oppnås tilfredsstillende fallsikring og lysåpninger.

• Konsekvens:
Manglende eller ufullstendig håndløper gir redusert mulighet for støtte og sikring ved ferdsel i trappen og kan medføre økt risiko for fall.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere sammenhengende håndløper langs trappeløp slik at det oppnås tilfredsstillende støtte og sikkerhet ved bruk av trappen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2026

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbeltgarasje i åpen bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning som er malt.
Betongdekke, samt ringmur i lettklinker (Leca).

Saltak i trekonstruksjoner.
Taket er tekket med eldre takstein. Eksakt alder på takstein er ikke kjent.

Takrenner og nedløp i stål.

Leddet port i aluminium.
Det er motorisert portåpner.

Garasjen er opplyst å være oppført i 2026.
Det foreligger byggetegninger på garasjen fra garasjeleverandør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

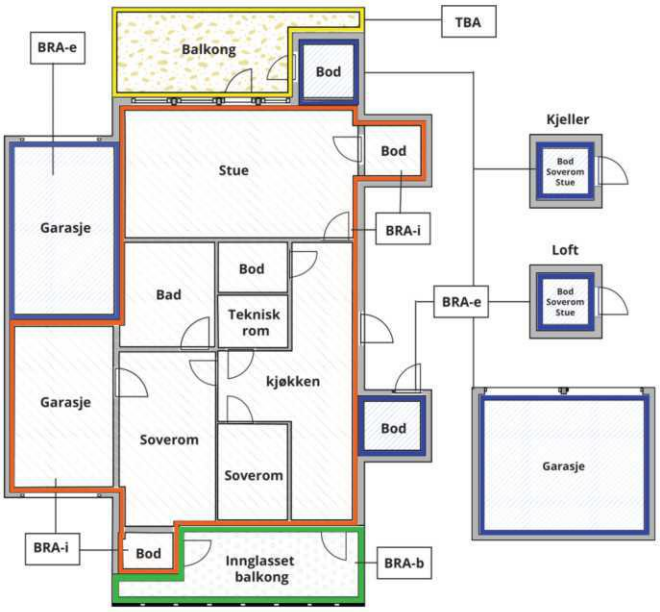
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over 4 plan

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	81			81		14	95
1. Etasje	112			112			112
2. Etasje	82			82		2	84
Loftetasje	29			29		14	43
SUM	**304**					**30**	**334**
SUM BRA	**304**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom/gang, teknisk rom, 4 boder/kjellerrom		
1. Etasje	Entré/gang, wc, kjøkken, stue/spisestue		
2. Etasje	Gang, bad fra gang, bad fra hovedsoverom, 3 soverom		
Loftetasje	Soverom, loftstue		

Kommentar

Kjeller:
Vaskerom/gang, bod, teknisk rom og 2 kjellerrom.

_____

1. Etasje:
Gang, WC, kjøkken, spiskammer, stue og spisestue.

Utgang fra kjøkken til hage

_____

2. Etasje:
Gang, 3 soverom og 2 bad.

_____

Loftetasje:
Soverom og loftstue.

_____

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført vesentlige oppgraderinger på boligen de siste årene.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasjerom		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Kommentar

Dobbeltgarasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Tarjei Bø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	36	70		0	1657.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Lille Borgen vei 9 B

Hjemmelshaver

Gita Johanna Simonsen
Tarjei Bø

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over totalt 4 plan (kjeller, 1. og 2. etasje samt innredet loftetasje).
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Borgen i bydel Vestre Aker.
Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse.
Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med T-bane fra Borgen og Steinerud, samt servicetilbud på Vinderen, Smestad og Majorstuen.
Området har tilgang til skoler, barnehager og rekreasjonsområder.

Om tomten

Tomt på 1 657,40 m².
Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gressplen og variert beplantning.

Parkering i privat garasje på eiendommen, samt parkering i innkjørsel.
Det er montert ladepunkt for EL-kjøretøy i garasjen.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eneboliger og tilsvarende trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1920, i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene.
Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av pipeløp, datert 29.09.2025.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av loft, fra tilleggsdel til hoveddel, ombygging og fasadeendringer, datert 16.05.2025.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Mottatt fra eier/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt fra eier eller megler.	Ikke gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	
2	09.10.2026	
3	11.10.2026	
4	12.10.2026	
5	12.10.2026	
6	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører
•Ildsted

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

———

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon. Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens:
Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	Oppdragsnr.	169260088
Addresse	Lille Borgen vei 9 B		
Postnr.	0370	Sted	OSLO
Selgers navn	Tarjei Bø		
Selgers navn	Gita Simonsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

1620631

Våtrom

Initialer selger:
T B
G S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er pusset opp et bad og etablert ett nytt bad i huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer. VB Oslo har også dokumentasjon på utført jobb.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran og nye fliser.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk og nye fliser

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

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

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

Nye varmekabler, belysning, rørføringer, brytere og stikkontakter på begge bad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer. Ørnulf Wiig / Granitor har også dokumentasjon på utført jobb.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt rørsystem (vann og avløp) i huset, ned til kjellergulvet/bunnledningen/vanninntaket i huset. Det er også vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt av vann/avløp/rør fra VB Oslo.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

En pipe gjennom taket ble fjernet og nytt undertak og takstein ble lagt her.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

AM Mur og Betong AS utførte riving av pipe, og undertaket og taksteinen er utført av Albretsen & Grohnhenning AS.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noen sprekker i mur i kjeller, og noen skjeve gulv i kjeller.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye vinduer, terrassedør og ytterdører. Riving av hagestue med balkong over, og oppygging etterpå. Begge deler har gitt nye fasader.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling av fasaden. Nye vinduer, terrassedør og ytterdører sammen med faglært.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer og bilder. Jar Anlegg, Nordtoma AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke fukt, men finner eldre saltutslag på vegger i kjeller.

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er kledd en vegg med trepanel (uten bruk av isolasjon) på den minste boden i kjeller, av boligeier i 2026.Vaskerom i kjeller i 2026, med ny innredning, elektro og vann/avløp. Innredning av boligeier, elektro av Granitor og vann/avløp av VB Oslo.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

Arkitektur: Kvass Arkitektur AS.Konstruksjonssikkerhet: BNK Consult AS.Brannkonsept: Ingniva AS.Tømrerarbeid: Uller Holding AS.Isolering av tak: Follo Trefiberisolering AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Riving, i samråd med faglært, av boligeier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer, bilder, planer, ansvarsretter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt elektrisk anlegg i hele huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer og planlegging. Ørnulf Wiig AS / Granitor AS har vært utførende elektrofirma.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye avtrekksvifter på bad og wc.Luft-vann varmepumpeanlegg med vannbåren gulvvarme i 1.etg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Avtrekksvifter: Ørnulf Wiig AS / Grantitor AS.Luft-vann varmepumpeanlegg med vannbåren gulvvarme i 1.etg: VB Oslo AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Som en del av den godkjente bruksendringen "bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel, ombygging og fasadeendringer": Etterisolert innvendig i store deler av boligen, både vegger og tak. Nye gipsvegger, nytt gipstak, ny parkett.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny garasje i 2026. Denne er en frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt, som ikke krever søknad/godkjenning. Men det er sendt inn melding til kommunen etter ferdig utført bygging, som reglene tilsier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installasjon av sikringsskap, elbillader og utelamper.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura og bilder, utført av Granitor AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelser og ferdigattest.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det bygges et hus på samme eiendom/gårdsnummer: Lille Borgen Vei 9 A.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	07.10.2026
Signert av	*Tarjei Bø*
Signert av	*Gita Simonsen*

Initialer selger:
T B
G S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter for eierseksjonssameiet Lille Borgen vei 9 B

§ 1 Formål

Sameiet består av to boligseksjoner opprettet på eiendommen gnr. 36 bnr.70 i Oslo kommune.

Formålet med sameiet er å regulere de få forhold som er felles for seksjonene. Hver seksjon skal for øvrig fungere som en selvstendig boenhet med full rådighet over egen seksjon og tilhørende eksklusivt uteareal.

§ 2 Sameiebrøk

Sameiet består av:

- Seksjon 1 med sameiebrøk 1/2.
- Seksjon 2 med sameiebrøk 1/2.

Sameiebrøken gir ikke rett til bruk av den andre seksjonens bolig eller eksklusive utearealer.

§ 3 Eksklusiv bruksrett til utearealer

Hver seksjon gis eksklusiv bruksrett til egen parsell som angitt på vedlagt kart.

Den enkelte seksjonseier disponerer sitt eksklusive uteareal fritt innenfor offentligrettslige regler og nødvendige offentlige tillatelser, etter ferdigattest for eiendommen er gitt. Vedlikehold, drift, beplantning, terrasser, gjerder og øvrige tiltak på eksklusivt uteareal bekostes fullt ut av den aktuelle seksjonseier.

Bøkehekken mellom Snr.1 og Snr.2: Den enkelte seksjonseier har ansvar for utseende, vedlikehold og beskjæring av den siden av bøkehekken som vender mot den enkelte seksjonen. Høyden på denne hekken bestemmes og beskjæres av seksjonseier i Snr.1.

Bøkehekken mellom Snr.2 og fellesarealet: Seksjonseier i Snr.2 har ansvar for utseende, vedlikehold og beskjæring av den siden av bøkehekken som vender mot Snr.2. Den siden av hekken som vender mot fellesarealet, og høyden på hekken, er et felles ansvar under «§ 5 Vedlikehold av felles anlegg».



§ 4 Fellesarealer

De interne grensene til eiendommens fellesareal: Mot parsell tilhørende Lille Borgen Vei 9 B (Snr.2) går grensen ved granittstolpene tilhørende Lille Borgen Vei 9 B (Snr.2), og videre i stammen til bøkehekken ved søppelhåndteringen. Mot parsell tilhørende Lille Borgen vei 9 A (Snr.1) følger grensen asfaltkanten ved den høyre portstolpen (sett fra gaten) til Lille Borgen Vei 9 B (Snr.2) og i en rett linje til gaten. Se vedlagt illustrasjonstegning i "§ 3 Eksklusiv bruksrett til utearealer".

Fellesarealene skal brukes slik at de ikke er til urimelig hinder eller ulempe for den andre seksjonseieren.

§ 5 Vedlikehold av felles anlegg

Alle kostnader til drift, vedlikehold, reparasjoner og utskifting på felles anlegg og i fellesarealet fordeles med 50 % på hver seksjon. Dette inkluderer blant annet:

- Felles adkomstvei
- Postkassestativ
- Søppelskur/søppelhåndtering
- Stikkledninger fra eventuelt felles punkt og ut til offentlig nett. Fra felles punkt og inn til den enkelte bolig bæres alt ansvar og alle kostnader av den aktuelle seksjonseier alene.
- Beskjæring av høyder på hekker, og den siden av hekker som vender mot fellesarealet
- Snømåking, grusing, plenklipping, beskjæring av busker/planter, vanning.

§ 6 Ingen ordinære felleskostnader

Sameiet skal ikke ha ordinære fellesutgifter eller månedlige felleskostnader.

Utgifter til felles anlegg fordeles mellom seksjonseierne etter hvert som kostnadene oppstår.

§ 7 Råderett over egen seksjon

Den enkelte seksjonseier har fullt ansvar for og full rådighet over egen boligseksjon med egen parsell av tomten.

Ingen seksjonseier har ansvar for drift, vedlikehold, reparasjoner, skader, mangler, økonomiske forpliktelser eller andre forhold knyttet til den andre seksjonen og den andres parsell av tomten.

§ 8 Overdragelse / utleie

Seksjonene kan fritt selges, overdras, leies ut eller pantsettes.

Det gjelder ingen forkjøpsrett for den andre seksjonseieren.

Det kreves ikke styrets eller sameiets samtykke ved salg eller annen overdragelse.

§ 9 Styre og forvaltning

Sameiet skal ikke ha styre med mindre dette følger av ufravikelige lovkrav.

Beslutninger som gjelder felles anlegg eller fellesarealer treffes av seksjonseierne i fellesskap.

§ 10 Tvister

Tvister mellom seksjonseierne skal søkes løst i minnelighet.

Dersom enighet ikke oppnås, kan hver av partene bringe saken inn for de ordinære domstolene med eiendommens verneting.

§ 11 Vedtektsendringer

Endring av disse vedtektene krever samtykke fra begge seksjonseiere.



TEGNFORKLARING

- Nye trær
- Eks. trær
- Busker Permeabelt dekke
- Gress Permeabelt dekke
- Regnbed/Vadi Permeabelt dekke
- Brøsteinsrenne
- Kantstein
- Hekk
- Armert gress
- Elvesingel/Grus
- Skifer
- Asfalt
- Plasstøp betong
- Trådkheller
- +71,0 Nye punkthøyder
- (+71,0) Eksisterende punkthøyder
- Hovedinngang
- Eiendomsgrense
- Tomtens avgrensning
- Mur
- Fellesløsning overvann
- Eksisterende koter
- Nye koter

MERKNAD:

Tarjei Bø

Lille Borgen vei 9

UTOMHUSPLAN

LARK

LA-02-1100

A



TEGNFORKLARING

- Nye trær
- Eks. trær
- Busker Permeabelt dekke
- Gress Permeabelt dekke
- Regnbed/Vadi Permeabelt dekke
- Brosteinsrenne
- Kantstein
- Hekk
- Armert gress
- Elvesingel/Grus
- Skifer
- Asfalt
- Plasstøp betong
- Trakkheller
- +71.6 Nye punkthøyder
- (+71.6) Eksisterende punkthøyder
- Hovedinngang
- Eiendomsgrense
- Tomtens avgrensning
- Mur
- Fallretning overvann
- Eksisterende koter
- Nye koter

MERKNAD:

N

Tarjei Bø

Lille Borgen vei 9
UTOMHUSPLAN

LARK

LA-02-1100

A



TEGNFORKLARING

- Nye trær
- Eks. trær
- Busker Permeabelt dekke
- Gress Permeabelt dekke
- Regnbed/Vadi Permeabelt dekke
- Brostein/renne
- Kantstein
- Hekk
- Armert gress
- Elvesingel/Grus
- Skifer
- Asfalt
- Plasstøp betong
- Trakkheller
- +71.6 Nye punkthøyder
- (+71.6) Eksisterende punkthøyder
- Hovedinngang
- Eiendomsgrense
- Tomtens avgrensning
- Mur
- Fallretning overvann
- Eksisterende koter
- Nye koter

MERKNAD:

N

Tarjei Bø

Lille Borgen vei 9
UTOMHUSPLAN

LARK

LA-02-1100

A

Oslo

Utskriftsdato: 16.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 16.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-36/70 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lille Borgen vei 9A...9B 0370 OSLO
Fakturamottaker:	Bø Tarjei Lille Borgen vei 9b 0370 OSLO
Eiernavn:	Bø Tarjei

Kommunale avgifter	NOK 29 258,46
Eiendomsskatt	NOK 11 290,00
Totalt	NOK 40 548,46

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	11 290,00
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	20 601,92
Totale avgifter	**40 548,46**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

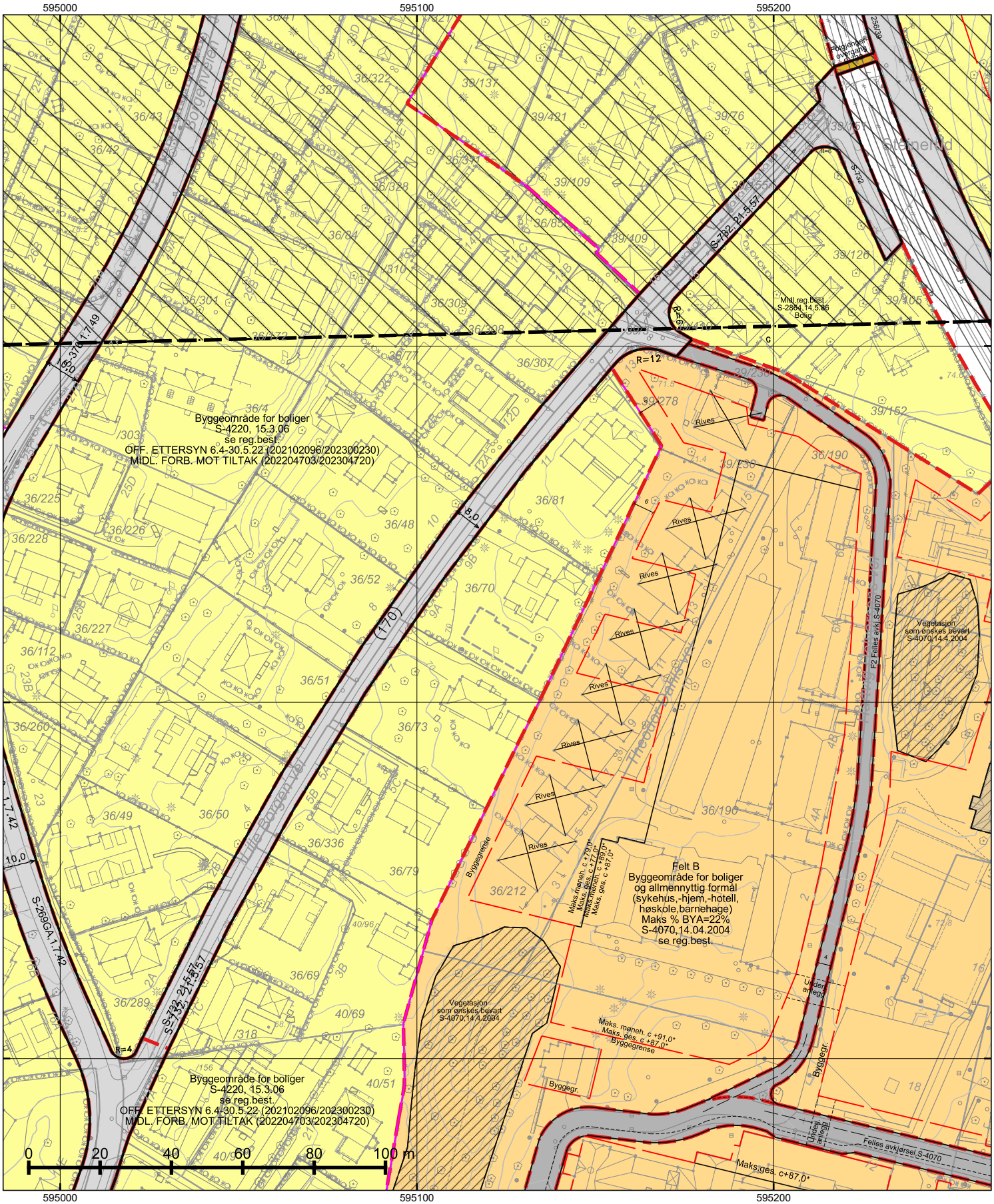
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163159/ 86540011
Deres ref.:
Adresse: Lille Borgen vei 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 36/70

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163159/ 86540011
Adresse: Lille Borgen vei 9
Gnr/Bnr: 36/70
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
148 - Bolig/offentlig
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1541 - Vannforsyningsanlegg

666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
675 - Spesialområde bevaring annet underformål

RbBevaringGrense

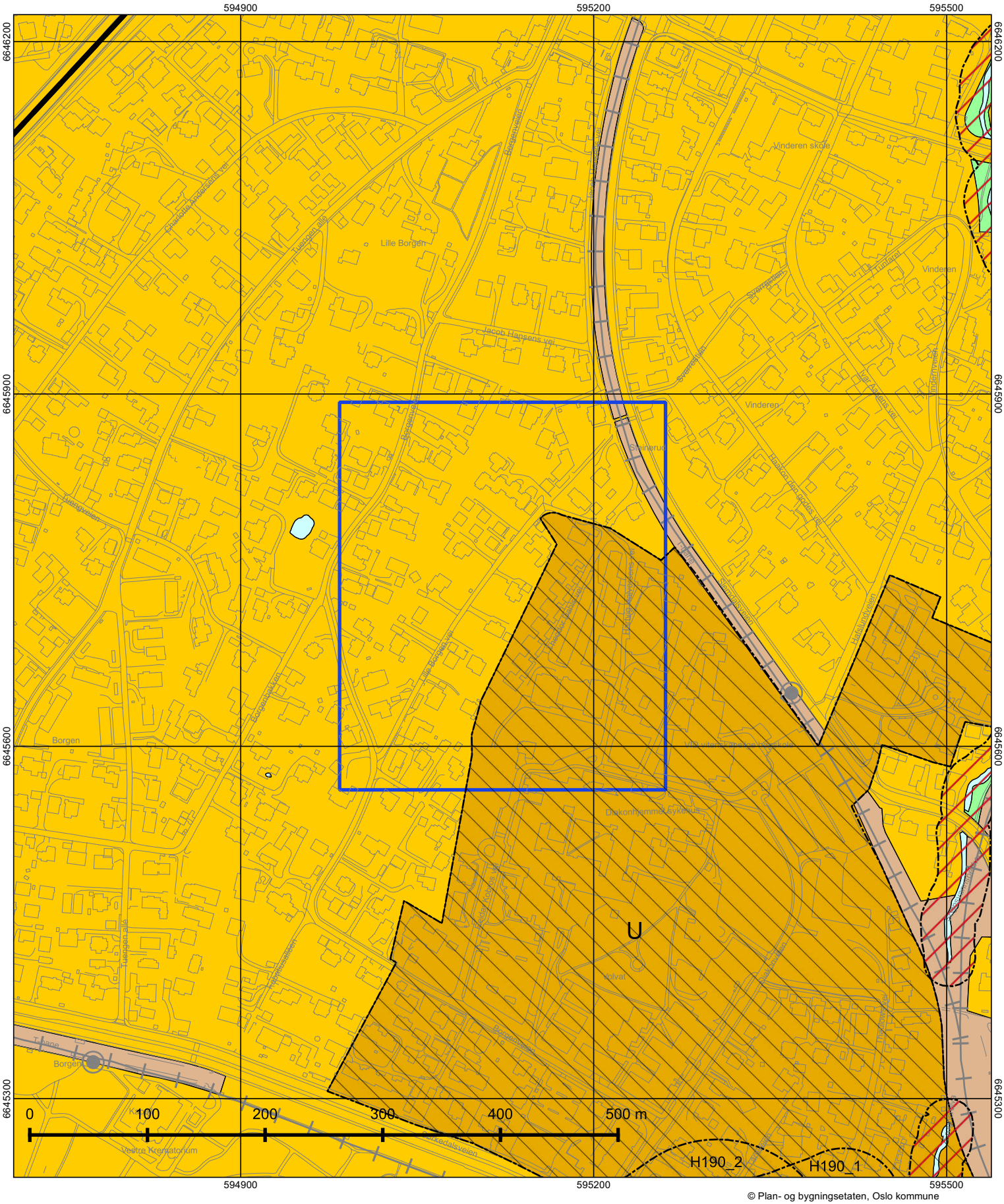
RpSikringSone

RpSikringGrense

70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
313 - Skulder - bankett
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

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

Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Bygning som forutsettes revet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163159/86540011
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4070

Reguleringsplan for Borgenveien 3C,gnr.39 bnr.3 m.fl. til byggomr for boliger og allmennyttig formål (sykehus,sykehotell,sykehjem, høgskole,barnehage) spes.or.bev.(sykehus,høgskole) og trafikkområder og felles områder.

Vedtaksdato: 14.04.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199907349
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se vedtak 2.,gesims og mønehøyder for felt B og C.
Knytning(er) mot andre planer: V200208, 199907349

Dokumentet består av 3 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 FOR BORGENVEIEN 3C – DET NORSKE DIAKONHJEM – GNR. 39 BNR. 3 MFL.

§ 1. Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OP 1 199907349, datert 17.09.2002 og revidert 08.05.2003.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
Byggeområder:
Byggeområde for boliger og allmennyttig formål (sykehus, sykehotell, sykehjem, høgskole, barnehage), Feltene A, B og G.
Byggeområde for boliger og allmennyttig formål (sykehus, sykehjem, høgskole, barnehage), Feltene C og D.
Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage), Felt E.

Spesialområde:
Spesialområde - Bevaring - Allmennyttig formål (sykehus, høgskole), Felt F.

Offentlige trafikkområder:
Offentlig trafikkområde – vei, gang-/sykkelvei, fortau, annet veiareal.

Fellesområder:
Fellesområde – felles avkjørsel: F1, F2 og F3.
Fellesområde – felles gangvei: F4.

§ 3. Fellesbestemmelser

Der det bare er angitt maksimal gesimshøyde på kartet forutsettes flate tak.
Der det også er vist maksimal mønehøyde på kartet kan det bygges skråtak med maksimal takvinkel 35 grader.

§ 4. Byggeområder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Felt A: Maksimalt 13 500 m2 BRA kan benyttes til boligformål.
Felt B: Maksimalt 2 700 m2 BRA kan benyttes til allmennyttig formål (sykehus, sykehjem, sykehotell, høgskole, barnehage).
Felt C: Maksimalt 2 700 m2 BRA kan benyttes til allmennyttig formål (sykehus, sykehjem, høgskole, barnehage). Bebyggelse mot gang-7sykkelvei i den søndre del av feltet skal ha en åpning i bygningskroppen, i min. 8 m bredde.
Felt D: Maksimalt 1 800 m2 BRA kan benyttes til allmennyttig formål (sykehus, sykehjem, høgskole, barnehage)
Felt G: Maksimalt 7 550 m2 BRA kan benyttes til boligformål.

Takoppbygg ut over angitte maksimale gesims- og mønehøyder tillates bare for heis, trapp og nødvendig sjakt for tekniske installasjoner med sikkerhetshøyde i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter og inntil 20 % av takflaten.
Innenfor Felt G og felt A kan det bygges kjeller utenfor byggegrensen med en maksimalhøyde under bakken som vist på plankartet.

Det gis adgang til å binde sammen kjeller mellom feltgrensene for feltene A-D, A-G og B-G under felles avkjørsel og felles gangvei som vist på plankartet.

For boliger:
Det skal opparbeides uteoppholdsareal på bakken med min. 50m2 for boenheter med T-BRA mindre enn 100m2 og min. 100m2 for boenheter lik eller større enn T-BRA =100m2. Utearealene skal opparbeides parkmessig.
For feltene G og C skal bygninger skjerme uteoppholdsarealet i forhold til tilliggende sporveisareal.

§ 5. Fellesområder

Fellesområdene skal være felles for gnr.36 bnr. 190 og 212, gnr. 39 bnr. 3, 230, 307, 333, 334, 336, 337, 348, 358, 359, 371, 373, 374, 379 og 380, og gnr. 40 bnr. 3.
Innenfor F1 skal det opparbeides fortau som vist på plankartet. Det gis adgang til overbygging av F1 mellom felt A og G og F4 mellom felt A og felt D som innebygd gangbro. Gangbroen skal være maksimum 3 m bred, 3,5 m høy og plasseres minimum 4,2 m over bakkenivå og skal i stor utstrekning bygges i glass. F2 skal ved opparbeidelse fysisk stenges for gjennomkjøring ved Lille Borgen vei. F 3 skal bare benyttes til ambulanse- og økonomikjøring.

Det gis ikke igangsettingstillatelse på felt B før F2 er stengt for gjennomkjøring i nordvestre ende av planområdet.

§ 6. Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser i samsvar med Oslo kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. 84 av parkeringsplassene skal være under bakken. 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§ 7. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på kartet.

§ 8. Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise opparbeidet tomt. Eksisterende trær som skal bevares må merkes både på utomhusplanen og i marken og gis nødvendig beskyttelse under anleggsperioden.
Planen skal vise foreslått vegetasjonssone mellom eiendomsgrense mot nabo og parkeringsplasser på terreng innenfor felt C.

Utomhusplan skal vise løsning for sykkeloppstilling.

Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

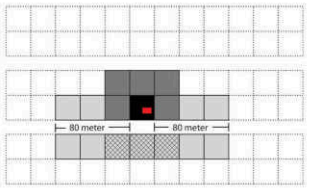
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

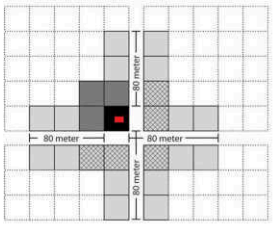
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

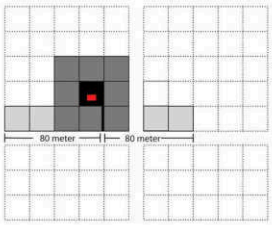
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



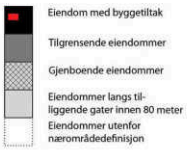
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

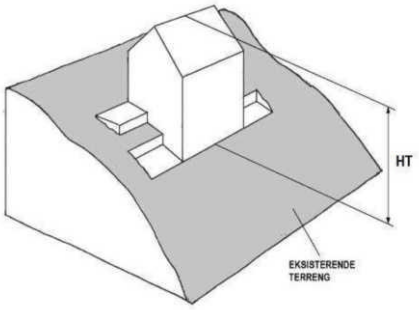
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

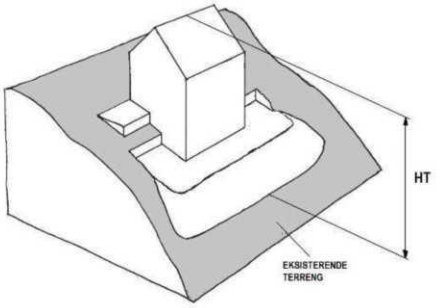
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-732

Endret regulering av Lille Borgen vei samt opphevelse av kjørbare plankryss ved Holmenkollbanen ved Steinerud stasjon. (Vei 170)

S-732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.05.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195801412
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

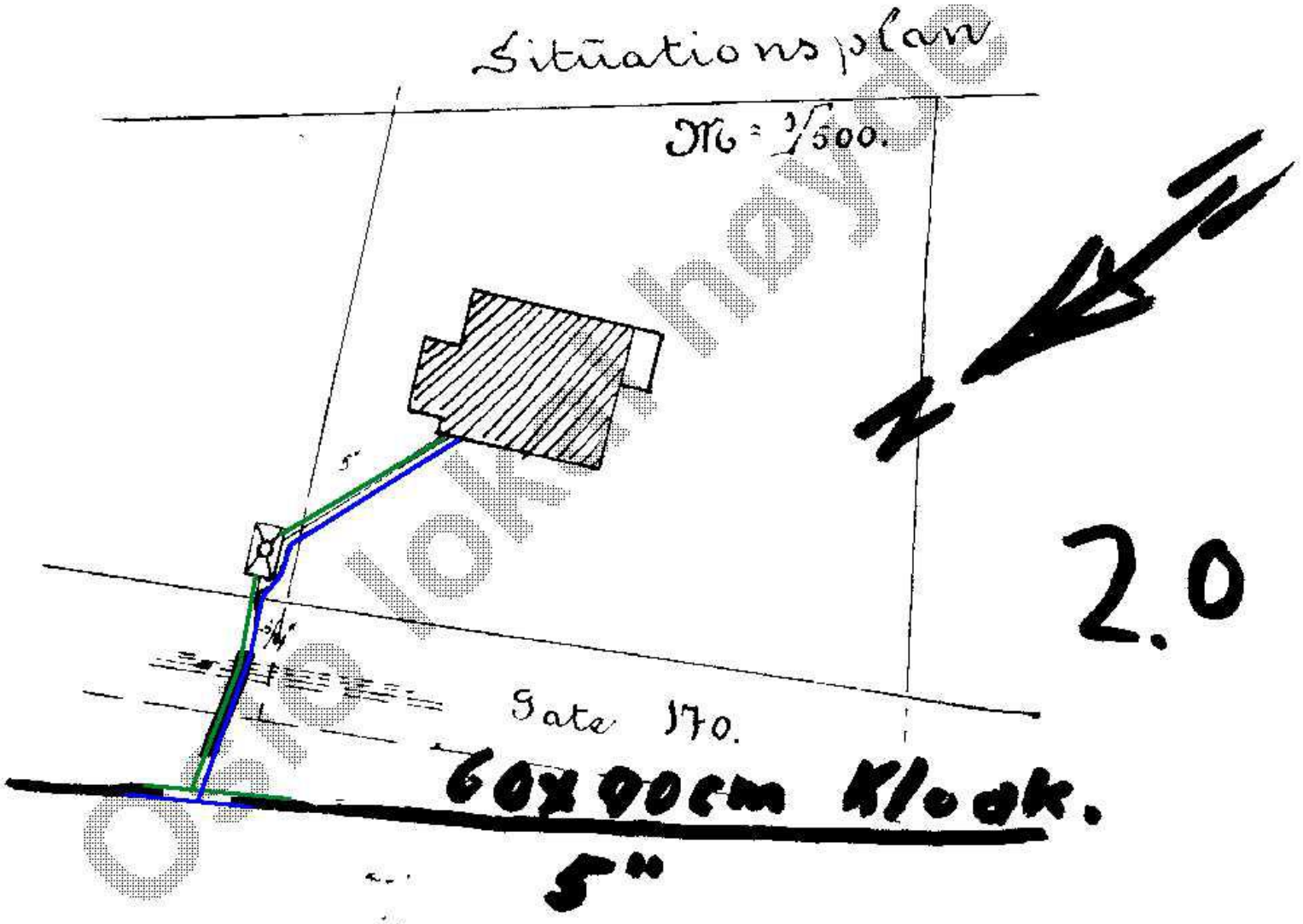
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

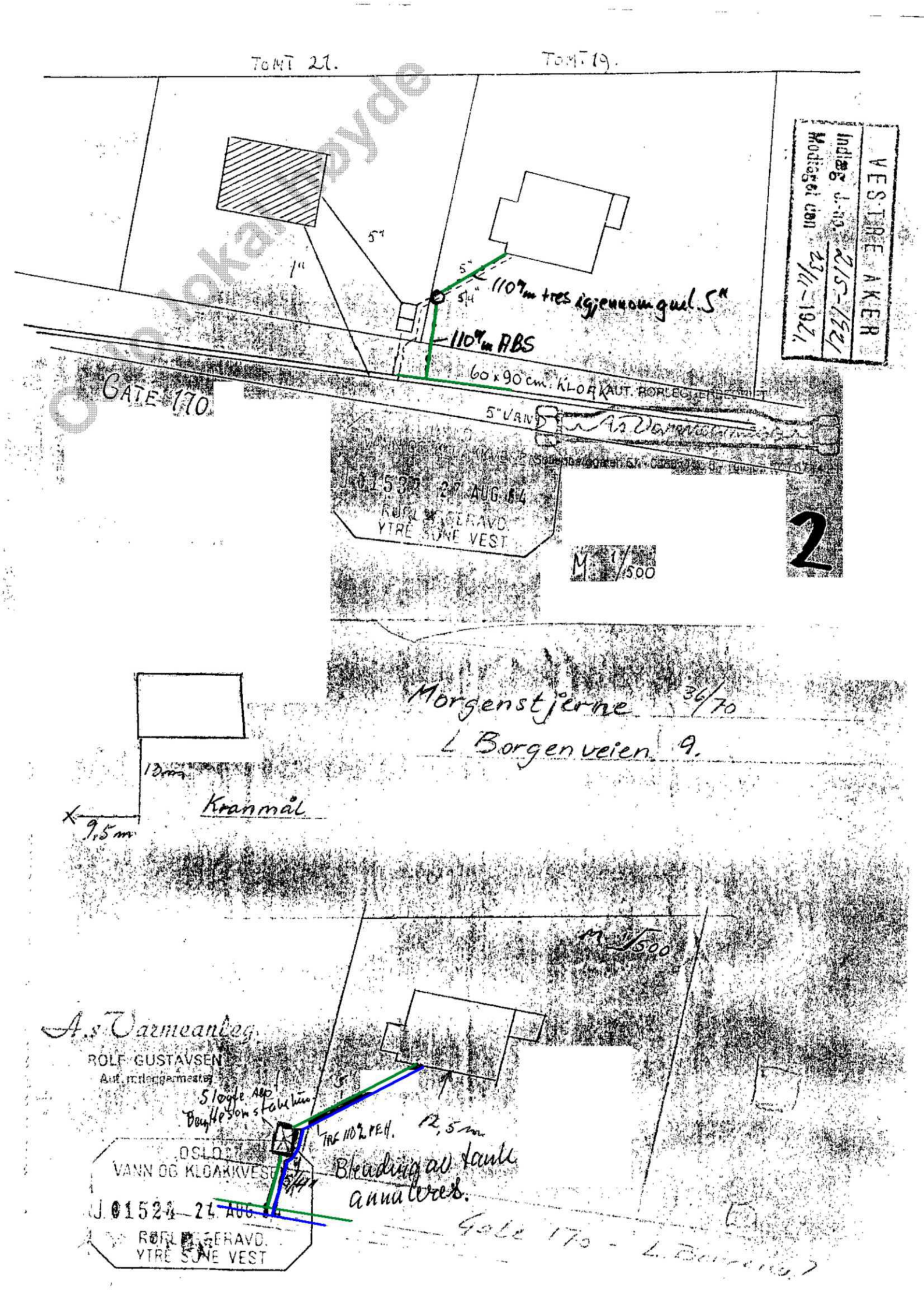
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

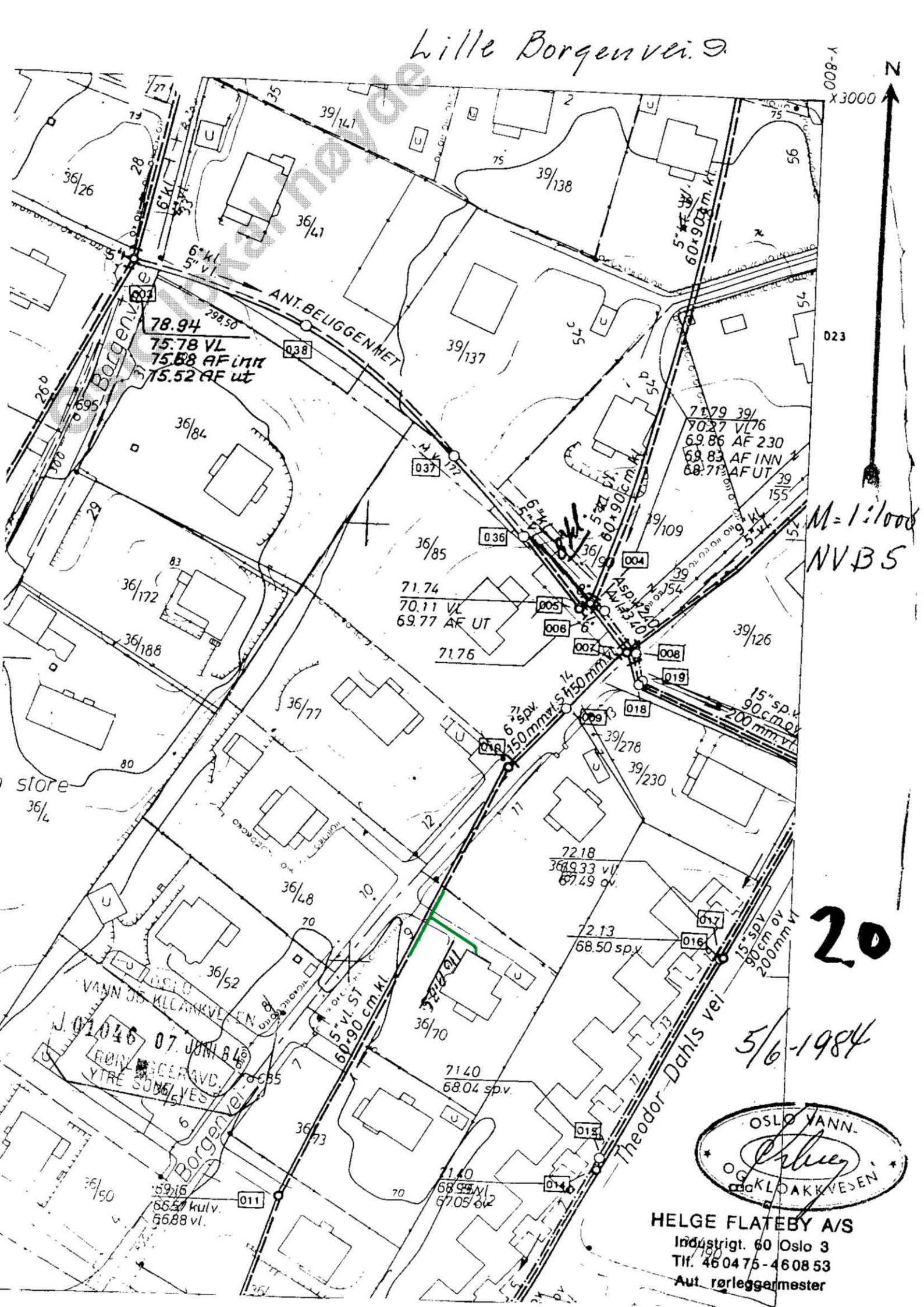


Tomt nr. 19. Sr nr. 36. Br. nr 4.

St Borgen.

Tilh. Bygm. Ole Hansen


TOMT 21.
TOMT 19.
VESTRE AKER
Indlæg
Modtaget den
GATE 170
5" VANN
110m tres igjennom gul. 5"
110m RBS
60 x 90 cm. KLORKAUT. RØRLEGGER
J. 01533 27 AUG 64
ROLF GERAVD
YTRE SØNE VEST
2
M 1/500
Morgenstjerne 36/70
L Borgenveien 9.
12mm
Krannål
9,5m
M 1/500
A.s Varmeanlegg
ROLF GUSTAVSEN
Aut. rørleggermester
5 løgte Alm
Bøyle Hoben s Stakkum
TRE 110 2 PEH.
12,5m
Bleading av taule
annalores.
OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
J. 01524 21 AUG
ROLF GERAVD.
YTRE SØNE VEST
Gate 170 - L. Borgen 7


Lille Borgenvei 9
N
Y-600
X3000
M = 1:1000
NVB5
78.94
75.78 VL
75.68 AF inn
75.52 AF ut
ANT. BELIGGENHET
71.79
70.27 VL
69.86 AF 230
69.83 AF INN
68.71 AF UT
71.74
70.11 VL
69.77 AF UT
71.76
72.18
69.33 vl
67.49 ov.
72.13
68.50 sp.v.
71.40
68.04 sp.v.
71.40
68.55 vl
67.05 ov.
69.16
66.57 kulv.
66.88 vl.
Theodor Dahls vei
Borgenvei
VANN OG KLOAKKVESEN
J. 01046 07 JUNI 84
OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
HELGE FLATEBY A/S
Industrigt. 60 Oslo 3
Tlf. 46 04 75 - 46 08 53
Aut. rørleggermester
20
5/6-1984

G.nr. 36 Br.nr. 70

Lille Borgenvei 9

J.nr. 1919-911

Våningshus

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 911-1919.

Bilag 1.

36 / 70

§ 14 innk. 18/9-19

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, centralgyr.

paa gr.-nr. 36 br.nr. 4

tomt nr. 19 til gate nr. 170 Borgen V.B.

Eier: Bygm. Ole Hansen

Ansvarshavende: Bygm. Ole Hansen Store Borgen

Indlevert 18 September 1919 Attestert 27/1-1920

J. A.-nr. 631/1919.

BYGNINGSCHEFEN 708-B-1919

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

Akers bygningschefs kontor den 18 september 1919

for bygningschefen

Til hr. byggetilsynet

B/10 19

Sigurdsson

708 B.

Tilbakesendes hr. bygningschefen under henvisning til den paa situationsplanen (Skilag 3) indtegnede byggelinie, som maa befølges og som forutsætter paatvit i anledning av opmaalingsresultat. Bygningens avstand fra nabogrænse maa ikke være mindst 4 meter.

Klosettbrønnen og fosseutfl for gatepassereden ordnes.

Akers overingeniørkontor, 15 oktbr 1919

14/10-19 HS. Aasen

E. Hoffmann

Gjennemslag.

911/1919. S.
3.

Gr.nr. 36, tomt nr.19 til vei 170, Borgen,
ad. vaaningshus tilhørende bygmester Ole Hansen.

Paa anmodning meddeles herved tilladelse til grundmurarbeidets paabegyndelse paa følgende betingelser :

Den paa situationsplanen (bilag 3) indtegnede byggelinie maa befølges. Byggelinien forutsættes paavist i marken av opmaalingsvæsenet. Bygningens avstand fra nabogrense maa bli mindst 4 m.

Langs vaaningshusets yttermure maa utvendig anbringes 2 rader drensrør med godt fald og avløp. Drensrørenes høieste punkt maa ligge mindst 5 cm. under laveste kjældergulv. Samtlige kjældermure maa føres ned paa fast fjeld. Graastensmurene maa utføres som dobbeltmur i kalkbruk; mot jordsmon maa fugerne spækkes med cementmørtel.

Tilladelsen gjælder kun til 1ste bjælkelag.

Byggetilladelseskort, gjældende til 1ste bjælkelag, vedlægges og maa befølges.

Akers bygningschefs kontor 20 oktober 1919.

Joh. L. Blumenthal

Herr bygmester Ole Hansen,
Store Borgen.

J.nr. 911/1919. S. Gjennemslag.
Bilag 4.

Gr.nr. 36, tomt nr. 19 til vei 170, Borgen,
ad. vaaningshus tilhørende bygmester Ole Hansen.

Under henvisning til skrivelse herfra av 20. oktober 1919, hvori blev meddelt tilladelse til at paabegynde grundmurarbeidet approberes anmeldelsen paa følgende betingelser :

Pe's (kamin) maa fundamenteres fra grunden av. Vag- og taktryk over aapningerne A og B maa optages paa en av bygningsvæsenet godkjendt maate.

Dør til klosetrum i kjælder maa gjøres selvlukkende.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser samt vedlagte speciell byggeregler.

Kloak- og brandreglementets bestemmelser samt forskrifter for gateoparbeidelsen vedlægges.

Eieren maa rette sig efter formandskapets avgjørelse i anledning av det indsendte andragende om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av gat

Byggetilladelseskort, gjældende fra 1ste kjælklag, er d.d. sendt eier og ansvarshavende, herr bygmester Ole Hansen.

Akers bygningschefs kontor 17 november 1919.

Joh. L. Munch

Herr arkitekt Birger Hansen,
Store Borgen.

J.nr. 911/1919. S.

Gr.nr. 36, tomt nr. 19 til vei nr. 170, Borgen, V. Aker,
ad. centralopvarmningsanlæg tilhörende bygm. Ole Hansen.

Anmeldelsen approberes.

Uisolerte varmtvandsledninger tillates anbragt i en avstand av 2,5 cm, fra træverk. Taket i kjedelrummet maa pudses. Kjedlen som maa ha en avstand av mindst 1 m. fra træverk, maa fundamenteres paa forsvarlig maate, og maa der sörges for avlöp til kloak for vand fra kjedlen.

Forövrig efter bygningslovens bestemmelser.

Bygningsvæsenet maa varsles til besigtigelse av arbeidet.

Akers bygningschefs kontor 9 Juni 1920.

Joh. L Hünels

A.D.

Centralopvarmningskompaniet "Radiator" A/S.
Peder Clausöns gt. 7.
Meddelt 9/6-1920

KYKKINGSARKIVET
J.-A. 911-1919
Bnr. 2

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der paa gaards-nr. 36 bruks-nr. 4
parcel av Store Borge ved Gate 170.
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger: Situationsplan M. 1:500
plan-hjelder-1ste-2den etg M. 1:100
snit 2 fasader

Bygningens flateindhold: Hovedbygning 102,71 m.² tilsammen
Uthus m.²

Bygningens bestemmelse: Vaaningshus.

Bygningens høide: over kraangt ca. 10 m.

Etagernes antal og høide: 2 etg. - 1ste etg. 3,20 - 2den etg. fra overkant til overkant hjelker.

Grundens beskaffenhet: fjeld.

Kloak og drainering: 2 sat drainrør.

Fundamentering og kjeldermure: granasten.

Isolation: isolationspap.

Bygningsmateriale: Stolper og remstykker 13 x 13 cm.
Reisverksplankevægge 7 cm. Bjælkelegt 3" x 9" planker.
Sparre 13 x 16 cm. Utvendig 2,5 cm. panel og dobb. lag imp. pap.
utvendig 2 cm. panel og kapp. —

R.O. Andersen, Christiania

G.nr. 36 Br.nr. 70

Lille Borgenvei 9

J. nr. 1924-3568

Innbygging veranda

+ Tilsyn kr. 6-61 2/8-24.

G.nr. 26	B.nr. 70
Kartblad	Lauf 19
Bilag nr.	1

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	3568-24
Dat.	2/8.
Antal Bilag:	3

cf. jnr. 911/1919 og 207/1931

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

✓ angaaende Indretning av veranda paa ekke trainichthus.

Eier:

fru Karlsen,

adr. Borgn, Vestre Aker.

Anmelder:

Gdm. Nils Olsen, Oppsal.

Sted:

Borgn, Vestre Aker.

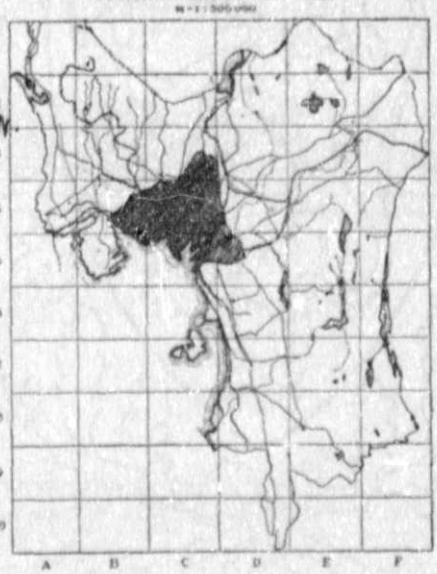
Parcel nr.:

av

Tomt nr.:

til

AKERS BYGNINGSDISTRIKT



Akers Helseraads stempel

AKER HELSERAAD
JOURNAL NO. 169
1924.

Akers Reguleringsvæsens stempel

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

Akers Bygningschefs kontor, den

Veranda og frakke kjøpt.

K.

Overendes Akers Helseraad

Bygningschefens kontor 26/8-24

Leif Paus

Tilbakesendes hr. bygningschefen i Aker.

Paa helseraadets vegne finder man at kunne gaa med paa andragendets innvilgelse under den bestemte forutsætning, at den direkte lysflate ikke blir mindre end 1/12 av gulvflaten.

AKER HELSERAAD 27 august 1924.

Akers helseraad x - x
J.nr. 3. approb. anmeld.
30/8 24

septbr.1924.

Ang. indelukning av veranda til vaaningshus paa Borgen, V.Aker, tilhørende fru Larsen.

Akers helseraad har git saken saadan paategning :

"Helseraadet finder at kunne gaa med paa andragendets indvilgelse under den bestemte forutsætning, at den direkte lysflate ikke blir mindre en 1/12 av gulvflaten."

I henhold hertil approberes anmeldelsen.

Erklæring fra ansvarshavende maa indsendes.

Bygningschefen i Aker den 2 Sept. september 1924.

Sendt /9.24.

Hr. bygm. Nils Olsen,

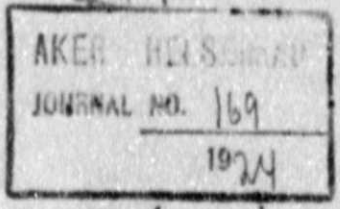
Grefsen.

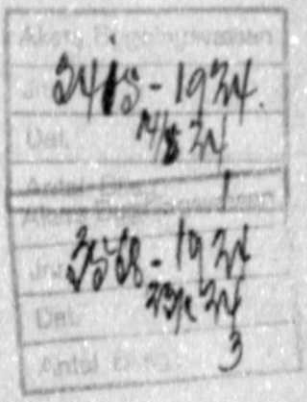
1982 / Gnr 36 bnr 70 Varnhus

Tomt nr 19 tilt veg 170

Gnr 36, bnr 70

36 Fo
bamt 19
2)





Hr. Byggningschefen i Aker

Paa vegne av Fru Olav Larsen Gn.nr. 36 Bnr 4 Bergen. Tillater jeg mig at søke om at faa indlakke Kjøndes veranda med glasrammer. Det direkte lys i den tilstøtende stue blir cirka 1/12 av gulvflaten.

Ærbødigst.
Niels Olsen.

Grefsen den 12 August 1924

Tegn m. rabt 15/8 24

Tillatt om at rimp fjernes 15/8 24
Anmerkes på kart.
Nærmest nabo vårt gjennom

G.nr. 36 Br.nr. 70

Lille Borgenvei 9

J.nr. 1937-3392

tilbygg våningshus

Tilbygning kjøket.

G.nr. 36	B.nr. 70
Kartblad	
Bilag nr. 5.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1884 - 1937
Dat. 20/4-37
Antall bilag 1

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

angående Tilbygning til våningshus

Eier:
Professor
Gj. Borgensdiesen
adr. Lille Borgen vei 9.

Anmelder:
Arkt. Lilla Hansen.
adr. Fredensborgs gt. 7.

Sted:
Borgen
P. Aker.

Parsell nr.:
av
Tomt nr. 9
til Lille Borgen vei

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tømmerm. Helge Solberg,
Glads vei 31, Grefsen.

Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 18/6.1937.
Ferdigattest:

Fasaderåd 472.

24/5 37/4

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 26/5 1937
AKERS FASADERÅD, 26/5 1937
SEKRETÆR

36, 7o. G. 18. juni 1937.
6,7,8.

Arkitekt frk. L i l l a H a n s e n ,

Tordenskjolds gt. 7.

Tilbygning til våningshus på gnr.36, bnr.7o, Borgen, Vestre Aker, tilhørende professor G. Morgenstierne.

Angående beliggenheten henvises til situasjonsriss, bilag 7.

Til anmeldelsen bemerkes :

W.C.rum må skaffes frisklufttilførsel samt avtrekk som må føres op over tak. Balkonggulv må isoleres mot kulde og fuktighet.

Forøvrig approberes anmeldelsen på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befølges samt at arbeidet utføres efter bygningslov av 22/2.1924 med forskrifter og vedtekter.

Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til Aker vann- og kloakkvesen.

Der må innsendes :

1) Anmeldelse av kamin.
2) Beregning av drager.
3) Erklæring om at naboer er varslet.

Byggetilladelse kan ikke utstedes forinnen erklæring fra godkjent ansvarshavende er innsendt.

Regning for gebyr er d. d. oversendt eieren og skal man gjøre opmerksom på at beløpet må være innbetalt til herredskasseren innen byggetilladelse kan meddeles.

36 70. KD. 29. juli 1937.

11.

Arkitekt fröken Lilla Hansen,

Tordenskjoldsgt. 7.

Tilbygn. til våningshus på gnr. 36,bnr. 70,Borgen, V. Aker.
tilh: professor G. Morgenstierne.

De beregnede dimensjoner for drager i 2net bjelkelag overensstemmende med bilag 11 kan godkjennes.

Under søiler må der støpes fundament 30/30 cm. i bl. 1:3:5 på gråstensmur, og søilefoten må ha et minste tverssnitt på 18/18 cm. Jernkonstruksjonene må utføres efter gjeldende forskrifter. Norsk Standard nr. 424.

A. W.

36, 7o. G. 3. juli 1937.

Hr. tømmerm. H e l g e S o l b e r g ,
Glads vei 31,
Grefsen.

Tilbygning til våningshus på gnr. 36, bnr. 7o, Borgen, Vestre Aker, tilhørende professor G. Morgenstierne.

Andragendet av 25. juni 1937 om ansvarsrett for ovennevnte byggearbeide innvilges.

LILLA HANSEN
ARKITEKT
M. N. A. L.

Aker Bygningskontroll
Gnr. 36 Bnr. 70
Bilag nr. 6.

OSLO 20/5-1937

AKERS BYGNINGSKONTROLL
033192 20 MAJ 1937
ANTAL BILAG

Til
B y g n i n g s k o n t r o l l e n
i A k e r

Vedr.
Lille Borgenvn.9
Gnr.36, Bnr.70
Vestre Aker.

På vegne av eieren professor G.Morgenstierne anmeldes forandringsarbeider efter vedlagte tegning.
Nuv.spisestue utvides med 3 m. skjemategning med beskrivelse av utførelsen og styrkeberegning innsendes senere.
Lettveggen mellem nuv.salon og stue fjernes,der skal opsettes en Sverdrup-peis som vil bli anmeldt Thiis & Co.
W.C rum innredes i 1ste etsj.ved nedgangen til kjelleren,det skal kun benyttes av 1 person (invalid) da der er W.C både i kjelleren og i 2den etsj. Rummet vil bli ventileret efter forskriftene.
I 2den etsj. skal der ikke gjøres forandringer.

Ærbødigst Lilla Hansen

Bilag :
1 tegning, situasjonsriss,
eierens fullmakt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *115060

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted: 36/70 Lille Borgen vei 9	Journalnr: 76/1640	Tegn. nr: ~~1~~ ~~2~~ ~~3~~ ~~4~~ X
Arbeidets art: Innklædning av veranda, nye trapper m.m.	Innlevert: 28/5-76	5-6-7-8-9-
Bygningens art:		
Byggherre: Disp. Christian Gregers, Lille Borgen vei 9, Oslo 3.		
Anmelder: Ark. Per Olaf Fjeld, Frichs gt. 1 C, Oslo 3.		

Oslo den, 5. juli 1976 PÆB/RJ

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 26.6.76 på situasjonskartet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad.
bem.

P. E. Biseth.

Jfr. § 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innklednings av verande, nye trapper m.m. 76/1640

Gnr.36, bnr.70.

Lille Borgen vei 9

Adresse	Mair.nr.	Leil. nr.

Byggherre

Christian Gregers
Lille Borgens vei 9

OSLO 3

Murmester: Arthur Vaksum
Schultz gate 16

OSLO 3

HG/TL
Dato
6. juni 1977

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

Forbeholdt

Det har ikke vært kontroll herfra under arbeidets gang.

For bygningssjefen

H. Gr.
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

SKL. C-14. ANSVORD



TEGNFORKLARING

- Nye trær
- Eks. trær
- Busker Permabelt dekke
- Gress Permeabelt dekke
- Regnbed/Vadi Permeabelt dekke
- Brosteinsrenne
- Kantstein
- Hekk
- Armert gress
- Elvesingel/Grus
- Skifer
- Asfalt
- Plasstøp betong
- Tråkkheller
- +71,0 Nye punkthøyder
- (+71,0) Eksisterende punkthøyder
- Hovedinngang
- Eiendomsgrense
- Tomtens avgrensning
- Mur
- Fallretning overvann
- Eksisterende koter
- Nye koter

MERKNAD:

N

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Tegn.	Kontr.
A	05.09.24	Div. justeringer i forbindelse med at eksisterende pæretre beholdes		HB

Oppdragsgiver: Tarjei Bø

Prosjektnr: 2402

Tegningstatus: Søknad

Prosjektnavn: Lille Borgen vei 9

UTOMHUSPLAN

Dato: 07.02.2024 | Saksb.: HB

Tegnet: HB | Kontr.: MNY

Målestokk/format: 1:200 / A2

LARK
Postboks 457 Skøyen
0213 Oslo
Tlf. 23 13 12 00
lark.no post@lark.no

Tegning nr.: LA-02-1100

Rev.: A

Dark Arkitekter AS
Postboks 457 Skøyen
0277 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.10.2024
	202453296 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Amund Mikalsen Rolfsen	

Adresse:	LILLE BORGEN VEI 9	Eiendom:	36/70/0/0
Tiltakshaver:	TARJEI BØ	Søker:	Dark Arkitekter AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Tillatelse til tiltak – Lille Borgen vei 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av ny enebolig, riving av tilbygg og rehabilitering av eksisterende enebolig mottatt 07.03.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **plan- og bygningsloven**
  - **kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide veien (midlertidig dispensasjon)**

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger på Borgen i bydel Vestre Aker og tiltaket omfatter oppføring av én enebolig og ombygging/rehabilitering av eksisterende bolig.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1500 m²
Grad av utnytting	Netto tomt: 1500 m² Bebygd areal (BYA): 328 m² Utnyttelsesgrad: 21,87%
Tiltakets høyde	Møne: 7,7 meter/kote +78.50 Gesims: 6,3 meter/kote +76.99
Antall boenheter	1 boenheter omsøkt / 2 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	4 parkeringsplasser totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for oppføring av enebolig der utnyttelsen er under 22% bebygd areal, tomten er større enn 600 m² per hovedboenhet, og 60% av eiendommen er fri for terrenginngrep. Det skal heller ikke felles større trær, eller etableres parkering under eksisterende terreng.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen befinner seg i et område med gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for støy.

Eiendommen befinner seg i et område med mindre funnpotensiale for fortidsminner. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Tidligere saksbehandling

Vi har tidligere gitt avslag på søknad om samtykke til unntak fra det midlertidige forbudet mot tiltak på grunn av felling av tre, men har etter omprosjektering tatt saken til behandling. Tiltaket er nå i tråd med unntaksbestemmelsene definert i vedtak om midlertidig forbud mot tiltak i S-4220 datert 06.06.2023

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

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

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Logg arkitekter på vegne av Elen og Ola Peter Krohn Gjesing, Lille Borgen vei 7, g.nr. 36 b.nr. 73, og Hans Angel Olsen, Lille borgen vei 8, g.nr 36, b.nr. 52. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema.

- Felling av trær, tiltak i rotsonen og tap av grønne verdier
- Avstand til nabogrense
- Tilpasning til omkringliggende bebyggelse og bebyggelsesstruktur
- Overvannshåndtering
- Adkomst og snumulighet på egen eiendom
- Sekundærleilighet i kjeller
- Bekk i rør
- Terrenginngrep og beregning av areal som bevares
- Uteoppholdsareal
- Markterrasse

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Søker skriver at det ikke skal felles noen trær med stammeomkrets over 90 cm, og at eiendommens grønne preg vil i stor grad bevares. Det vises til marksikringsplan og at det er gjennomført en tilstandsvurdering av pæretreet der dryppsone og rotsone er vurdert av arborist. Søker skriver: *«Treets tilstand er god, og omsøkte tiltak vil ikke medføre arbeider innenfor treets rotsone, og det vil gjøres omfattende tiltak for å sikre dette.»*

Det opplyses om at ny enebolig skal plasseres 4,6 meter fra nabogrense. Om tilpasning til eksisterende bebyggelse skriver søker:

> «*Lille Borgen vei består hovedsakelig av trehusbebyggelse med varierende byggeår, stil og volum/takform. Flere av eiendommene er bygget ut i nyere tid, men gaten har allikevel en karakter av større lyse/hvitmalte villaer som ligger tilbaketrukket fra veien. I omsøkt tiltak har arkitekt plassert bebyggelsen godt tilbaketrukket fra veien, og huset er tenkt utført i en lys tegl for å innpasse seg områdekarakteren. Flere av de nærmeste nabohusene er med valmet tak, og dette sammen med volum følger arkitekturen opp formingsfaktorer hentet fra området/tilstøtende bebyggelse.*»

Det vises videre til at det ikke er registrert noen bevaringsverdige bygninger eller miljøer på eiendommen og at overvannshåndtering, er ansvarsbelagt og utarbeidet av rådgivende ingeniør. Dette omfatter også tiltakets forhold til bekk i rør og om plassering av regnbed. Søker redegjør også for at tiltaket er i tråd med både unntaksbestemmelsene i vedtak om midlertidig forbud mot tiltak, og reguleringsplanen når det gjelder terrenginngrep.

Det opplyses også om at det ikke skal etableres sekundærleilighet og at rom i kjeller tilfredsstiller krav til lys og utsyn. Om markterrasse skriver søker: «*Tiltakshaver ser fortsatt på direkte utgang til hage, og kunne åpne opp en skyvedør mot hagen som en betydelig bokvalitet. Ansvarligsøker tolker merknaden som ren spekulasjon og syns det er spesielt at nabo/LOGG Arkitekter tillegger tiltakshaver denne type intensjoner.*»

Om beregning av andel terrenginngrep skriver søker:

> «*Innsendt marksikringsplan viser en byggegropp som er avsatt 1m fra fasade der den ikke går inn i rotsonen til eksisterende pæretre, og er utarbeidet i samråd med prosjekterende lark og arborist, samt UTF for gravearbeider ref. påskrift tegning. Jf. vilkårene for unntak for midlertidig forbud mot tiltak tillates reetablering av terreng. Tilbakefylling av en byggegrop er å anse som en reetablering av terreng, og ikke et terrenginngrep. En reetablering vil ikke ha innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn eller vekstforhold. I vår utregning av tomtens areal som er fri for terrenginngrep har vi lagt til grunn arealet som er avsatt til boligformål, og ikke tomtens totale areal ref. utregning og tegning, så det totale tomtearealet som er fritt for terrenginngrep overstiger 60% også etter LOGG Arkitekter sin alternative utregning.*»

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltaket er imidlertid plassert nært et stort pæretre og adkomsten til garasje er lagt rundt treet. Selv om dette ikke framstår som en optimal løsning med hensyn på kjøreareal og avstand til eksisterende bolig, er tiltaket i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Det er sendt inn marksikringsplan, og landskapsutforming er ansvarsbelagt. Marksikringsplanen er utarbeidet av arborist, landskapsarkitekt og utførende graver, og viser at byggegrop er utenfor treets rotsone. Det forutsettes dermed at treet er korrekt innmålt og at det skal bevares. Vi vil i tillegg opplyse om at utførelse i strid med godkjente tegninger vil kunne være gjenstand for ulovlighetsoppfølging med overtredelsesgebyr.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Eiendommen ligger i et område som i hovedsak består av eneboliger, men uten en enhetlig bebyggelsesstruktur. Nærområdet er i henhold til reguleringsplanen § 6.1 definert som eiendommene langs vei, 80 meter i begge retninger fra tiltakseiendommen. I dette området er det både store eneboliger sentrert på store eiendommer (Lille Borgen vei 10 og 8) og fortettingsprosjekter (Lille Borgen vei 12 og 14) med flere tett plasserte like eneboliger. Boligene er ellers plassert med ulike avstander til vei, der boligene ligger mellom ca. 5 meter (Lille Borgen vei 11 og 5) til ca. 18 meter (Lille Borgen vei 10 og 8) fra kanten av veien. Dette har gitt en variert bebyggelsesstruktur og omsøkt tiltak vil dermed ikke framstå som et fremmedelement. Omsøkt enebolig er plassert 18,3 meter fra midt vei og har tilsvarende plassering som flere andre hus i området. Selv om det blir mindre plass rundt eksisterende enebolig på eiendommen er ikke dette atypisk for området, og tiltaket tar dermed tilstrekkelig hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur med frittstående eneboliger med ulik avstand mellom husene, fra vei og uensartet plassering internt på tomtene.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Reguleringsplanen har tydelige føringer for hva som tillates av terrengendringer og tilpasning av tiltak til eksisterende terreng. Tomten er tilnærmet flat og er dermed klassifisert i kategori a, flat til svakt skrånende tomt, innenfor reguleringsplanens definisjoner. Dette betyr at skjæringer, fyllinger og/eller støttemurer kan ha en samlet høyde på inntil 0,5 meter. Det gjøres noen terrenginngrep langs sørfasaden i forkant av lysgravene, men disse er innenfor 0,5 meter. Ellers opprettholdes eksisterende terreng. Tiltaket er dermed tilpasset terrenget på tomten.

Tiltakets utforming

Reguleringsplanens § 7 krever at flertallet av følgende utformingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, forholdstallet mellom lengde og bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvor enten takform eller materialbruk skal være et av disse elementene. Det betyr at minst 4 av disse formingsfaktorene fra eksisterende omkringliggende bebyggelse skal finnes igjen i tiltaket, hvor takform eller materialbruk uansett skal være et av dem. Med «hentes fra» menes at det nye tiltaket skal forholde seg til og ha et bevisst samspill med bebyggelsen i nærområdet.

Som med bebyggelsesstrukturen omtalt ovenfor er det ikke en tydelig ensartet bebyggelse i området. Selv om det i hovedsak eneboliger med sal- eller valmtak og trekledning, er det noe ulik volumoppbygging, grunnflate og forholdstall mellom lengde og bredde. Dette understrekes av at flere av boligene har tilbygg og at takene har flere opplett, takarker.

Omsøkt enebolig er utformet som et rektangulært valmtakshus med to etasjer og kjeller. Teglkledningen skiller seg noe fra omkringliggende bebyggelse, men vi understreker at reguleringsbestemmelsen sier at tiltaket skal ha minst 4 formingsfaktorer fra omkringliggende bebyggelse og at takform eller kledningsmaterial skal være 1 av disse. Boligen har ellers samme høyde, volumoppbygging, materialbruk og forhold mellom lengde og brede som den øvrige bebyggelsen i området, og tilfredsstiller dermed kravene i reguleringsplanens § 7.

Selv om tiltaket tilfredsstiller de kvantitative formgivningsfaktorene i reguleringsplanen, er det ikke gitt at det innehar god visuell kvalitet i henhold til plan- og bygningslovens § 29.2, der det framgår at omsøkte tiltak skal inneha «gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.» Det visuelle uttrykket er i hovedsak godt, og understrekingen av det horisontale uttrykket med balkongene og bruken av tegl som en bord i overgangen mellom etasjene er god. I tillegg er det positivt med et tydelig takutstikk som gir eneboligen en tydelig avslutning mot himmelen. Vinduenes utforming virker noe tilfeldig sett utenfra, med ulike størrelser og asymmetrisk plassering. Dette bærer preg av at de er plassert med hensyn på rommene innenfor og ikke som en del av en helhetlig fasadekomposisjon. Detaljeringen er ellers enkel, og utformingen krever at materialkvaliteten er god og at overgangen mellom ulike materialer og bygningsdeler utføres presist. Til tross for dette har tiltaket gode visuelle kvaliteter.

Omsøkt enebolig er dermed innenfor det som kan anses som tilstrekkelig i henhold til plan- og bygningslovens § 29.2, både med hensyn på omgivelsene og i seg selv.

På eksisterende bolig skal det rives et mindre tilbygg mot sør, og utføres mindre fasadeendringer. Selv om det gir en liten endring av boligens uttrykk, vil ikke den visuelle kvaliteten forringes og tiltaket anses som i tråd med både reguleringsplanens bestemmelser og plan- og bygningsloven § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom på inngangsplan, trenger ikke tiltaket å oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift § 12-2

Vår vurdering av nabomerknader

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

Utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse

Når det gjelder utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse er dette omtalt ovenfor. Det er ikke tilkjente kulturminneverdier på eiendommen og omsøkt tiltak skal dermed forholde seg til § 7 i reguleringsplanen.

Terrenginngrep og trær

Når det gjelder utstrekning av terrenginngrep er det etter innsendt nabovarsel sendt inn en justert løsning der byggegrop medregnes. Søker viser her at 60% av tomta holdes fri for terrenginngrep i henhold til unntakskriteriene definert i vedtak om midlertidig forbud mot tiltak.

Vi presiserer at tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser og unntakene fra midlertidig forbud mot tiltak, og at overvannshåndtering er både prosjektert og ansvarsbelagt. Det er gjort en vurdering tiltakets forhold til bekk i rør og sendt inn vurdering av naturfarer. Forholdet er dermed ivaretatt. Det er i tillegg utarbeidet marksikringsplan som viser byggegrop og sikring av terreng og vegetasjon. Vi forutsetter som tidligere nevnt i vedtaket at pæretre nord for omsøkt enebolig er riktig innmålt og at det bevares.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Plan- og bygningsloven § 18-1 om veiopparbeidelse

Søker skriver:

> *«Eiendommen har adkomst fra Lille Borgen vei 9 og denne adkomst ønskes opprettholdt jf. søknad om rammetillatelse. Regulert veibredde er 8 meter, opparbeidet vei er noe smalere. Vi anser veiforholdene til og langs eiendommen som tilfredsstillende.*
>
> *Vi vurderer det omsøkte tiltak til ikke å medføre en slik ekstrabelastning på veien at tiltaket nødvendiggjør veiopparbeidelse i full regulert bredde. Det søkes derfor med dette om midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 18-1 a) vedr. krav til opparbeidelse av vei.»*

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Lille Borgen vei

Lille borgen vei er opparbeidet i 3,9-4,9 meter og er dermed smalere enn regulert bredde 8 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd bokstav a) er å sikre at utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte. Bestemmelsen ivaretar hensynet til trafikksikkerhet og sikrer gjennomføringen av arealplaner over tid.

Tiltaket dere søker om kan føre til at det blir noe økt trafikk og belastning på veien. Økningen er etter Plan- og bygningsetatens vurdering likevel ikke så stor at trafikksikkerheten blir skadelidende dersom veien ikke blir opparbeidet i henhold til nåværende regulering. Veiens

bredde er 3,9-4,9 meter. Dette er etter etatens vurdering tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

Dispensasjonen er midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette er for å sikre at reguleringsplanen kan bli gjennomført som tenkt, dersom den samlede belastningen på veien blir så stor at veien må bli opparbeidet slik den er regulert. Plan- og bygningsetaten mener at et slikt vilkår vil lette gjennomføringen av veiopparbeidelsen i fremtiden. På bakgrunn av dette vurderer vi at en midlertidig dispensasjon ikke fører til at hensynene bak pbl. § 18-1 første ledd bokstav a, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene er klart større enn ulempene
Plan- og bygningsetaten har forståelse for at trafikkøkningen vil kunne oppleves som belastende på de eksisterende eiendommene i området. Det er en ulempe ved dispensasjonen at veien ikke blir opparbeidet i regulert bredde, til tross for at trafikken på veien øker. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at ulempene er begrenset, ettersom veiens bredde er tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god og trafikksikker måte. Dispensasjonen er kun midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og å opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette tilsier etter vår vurdering, at ulempene kun får en begrenset vekt.

Det å opparbeide veien innebærer i seg selv ulemper for de eiendommene som blir berørt. Disse ulempene er blant annet grunnavståelse, støv- og støyplager i anleggsfasen, samt at mindre deler av tomten kan bli benyttet til hage eller lignende. Ulempene er riktignok påregnelige fordi veien er regulert, og fordi kravet om opparbeidelse av vei følger av loven. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at den midlertidige dispensasjonen som utsetter opparbeidelsen av veien innebærer en fordel. Dette er fordi eiendommene som blir berørt av opparbeidelsen blir skånet fra ulempene av å opparbeide veien, helt til det strengt tatt er nødvendig. Denne fordelen er etter etatens vurdering så stor i dette tilfellet, at den er klart større enn ulempen ved ikke å opparbeide veien i regulert bredde nå.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten finner at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Lille Borgen vei. Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Dette må sendes inn innen søknad om igangsettingstillatelse.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202453296			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og fasade eksisterende bolig			1/35
Plan U	A-10-000 -	06.09.2024	19/6
Plan 1	A-10-010 -	06.09.2024	19/7
Plan 2	A-10-020	06.09.2024	19/8
Snitt AA	A-20-001	06.09.2024	19/9
Snitt BB	A-20-002	06.09.2024	19/10
Fasade sør	A-30-001	06.09.2024	19/11
Fasade nord	A-30-003	06.09.2024	19/12
Fasade øst med situasjon	A-30-004	06.09.2024	19/13
Fasade vest	A-30-005A-30-005	06.09.2024	19/14
Utomhusplan med avkjøringsplan	LA-02-1100	05.09.2024	25/2

Marksikring- og riggplan	A.40-003	01.10.2024	25/4

Krav til plassering av tiltaket

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Tiltaket skal plasseres 4,6 meter fra nabogrensen og 18,3 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv første etasje og fastsettes til kote +71.0.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. vegloven §§ 40–43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202453296	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO: Vannforsynings- og avløpsanlegg: naturbasert (åpen) håntering av overvann, tkl. 2 PRO: Vannforsynings- og avløpsanlegg: Vannforsyning, avløp og overvann, tkl. 1

980538613 ANKO AS	PRO: Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.2 UTF: Innmåling og utstikking av tiltak, tkl. 2
939015159 BERTELSEN & GARPESTAD AS	UTF: Plasstøpte betongkonstruksjoner, tkl. 1 UTF: Veg- og grunnarbeider: Gravearbeider, tkl. 1
911599619 BOKVALITET BYGG AS	UTF: Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, tkl. 1
913659023 DARK ARKITEKTER AS	PRO: Arkitektur, tkl.1 SØK: Ansvarlig søker, tkl.2
923789553 HØNEFOSS VVS AS	PRO: Sanitærinstallasjoner, tkl. 1 UTF: Sanitærinstallasjoner, tkl. 1
814787192 KB TAKST AS	KONTROLL: Luftetthet (i nye boliger): Luftetthet i ny bolig, tkl. 1 KONTROLL: Våtrom (i nye boliger: Uavhenging kontroll for våtrom i nye boliger, tkl. 1
914412684 LARK LANDSKAP AS	PRO: Landskapsutforming, tkl.1
960577493 MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS	PRO: Konstruksjonssikkerhet: RIB prosjektering, tkl.1
912065332 MURERCOMPANIET AS	UTF: Murarbeid: murarbeid og flislegging, tkl. 1
929387384 SYSTEMAIR AS	PRO: Ventilasjon- og klimainstallasjoner: prosjektering av balansert ventilasjon for enebolig, tkl. 1

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
    - Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordrøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Utførelsen av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
    - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.

Før dere setter i gang arbeidene må dere sende inn:

- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei

Vilkår for ferdigattest

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

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Beregning BRA
    - Send inn oppdatert regnskap for bruksareal. Både for hver etasje og totalt for ny bolig

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202453296

Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Amund Mikalsen Rolfsen - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
TARJEI BØ, Lille Borgen vei 9, 0370 OSLO
LOGG ARKITEKTER AS, Dalsbergstien 22D, 0170 OSLO
OLA PETER KROHN GJESSING, Lille Borgen vei 7, 0370 OSLO
ELEN SOFIE KROHN GJESSING, Lille Borgen vei 7, 0370 OSLO
HANS ANGEL OLSEN, Lille Borgen vei 8, 0370 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/13586-9	Zeeshan Aziz	01.10.2026

Adresse: Lille Borgen vei 9B
Eiendom: 36/70
Ansvarlig søker: KVASS ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: Tarjei Bø

Ferdigattest - Lille Borgen vei 9B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, ombygging og fasadeendringer, mottatt 30.09.2026.

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.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

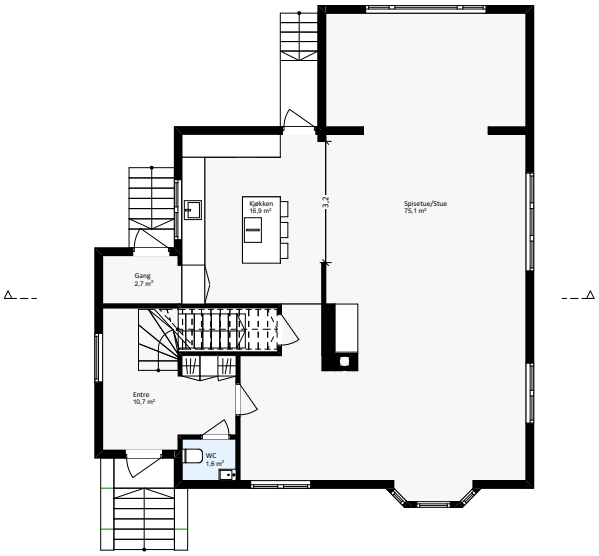
Vida Juul Oftebro
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan Kjeller
Ny Plan 1 Etasje
Ny Plan 2 Etasje
Ny Plan Loft
Ny Takplan
Nytt Snitt
Situasjonsplan
Gjennomføringsplan

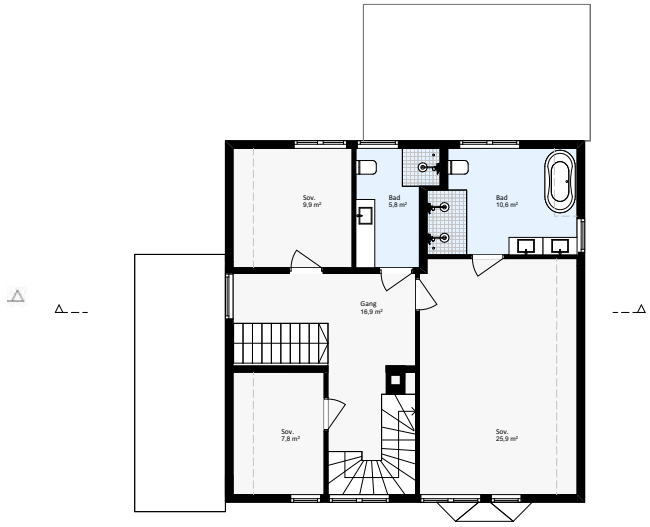
Mottakere:
KVASS ARKITEKTUR AS, Sondre Bødal

Kopi til:
Tarjei Bø



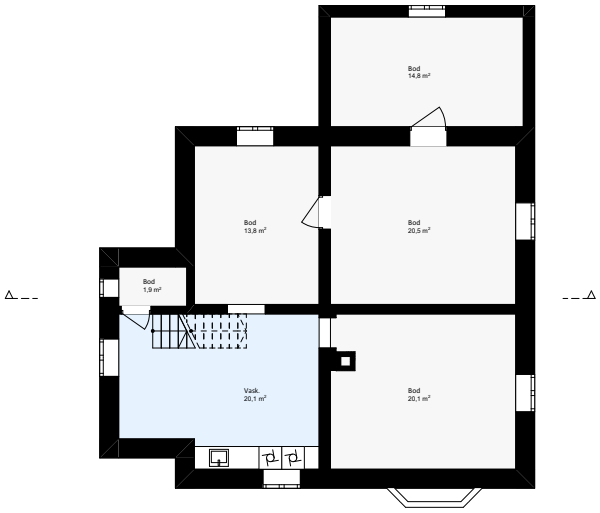
ARK
KVASS Arkitektur AS
Grenseveien 99, 0663 Oslo
Tlf.: 99 51 11 89
sondre@kvassarkitektur.no

TILTAKSHAVER: Tarjei Bø	FASE: Søknad
PROSJEKT: Fasadeendringer, bruksendring, ombygging Lille Borgen vei 9B 0370 Oslo	PRO SIGNATUR: SB Kontroll PRO SIGNATUR: MCP
GNR./BNR.: 36/70	MÅL: 1:100
PROSJEKTNR.: 2025006 — TEGNINGSNR.: E-2	DATO: 08.04.25
TYPE TEGNING: Ny Plan 1. Etasje	PAPIRSTØRRELSE: A3



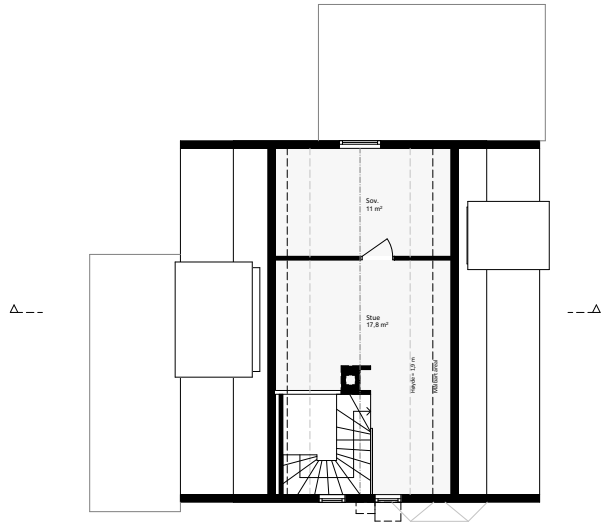
ARK
KVASS Arkitektur AS
Grenseveien 99, 0663 Oslo
Tlf.: 99 51 11 89
sondre@kvassarkitektur.no

TILTAKSHAVER: Tarjei Bø	FASE: Søknad
PROSJEKT: Fasadeendringer, bruksendring, ombygging Lille Borgen vei 9B 0370 Oslo	PRO SIGNATUR: SB Kontroll PRO SIGNATUR: MCP
GNR./BNR.: 36/70	MÅL: 1:100
PROSJEKTNR.: 2025006 — TEGNINGSNR.: E-3	DATO: 08.04.25
TYPE TEGNING: Ny Plan 2.Etasje	PAPIRSTØRRELSE: A3



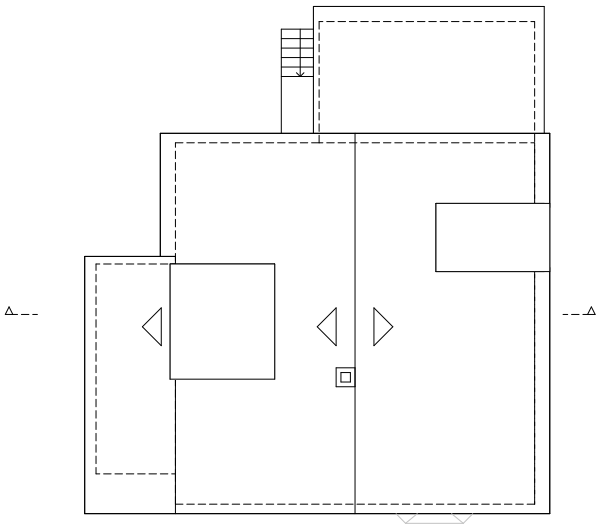
ARK
KVASS Arkitektur AS
Grenseveien 99, 0663 Oslo
Tlf.: 99 51 11 89
sondre@kvassarkitektur.no

TILTAKSHAVER: Tarjei Bø	FASE: Søknad
PROSJEKT: Fasadeendringer, bruksendring, ombygging Lille Borgen vei 9B 0370 Oslo	PRO SIGNATUR: SB Kontroll PRO SIGNATUR: MCP
GNR./BNR.: 36/70	MÅL
PROSJEKTNR.: 2025006 — TEGNINGSNR.: E-1	DATO: 08.04.25
TYPE TEGNING: Ny Plan Kjeller	PAPIRSTØRRELSE: A3



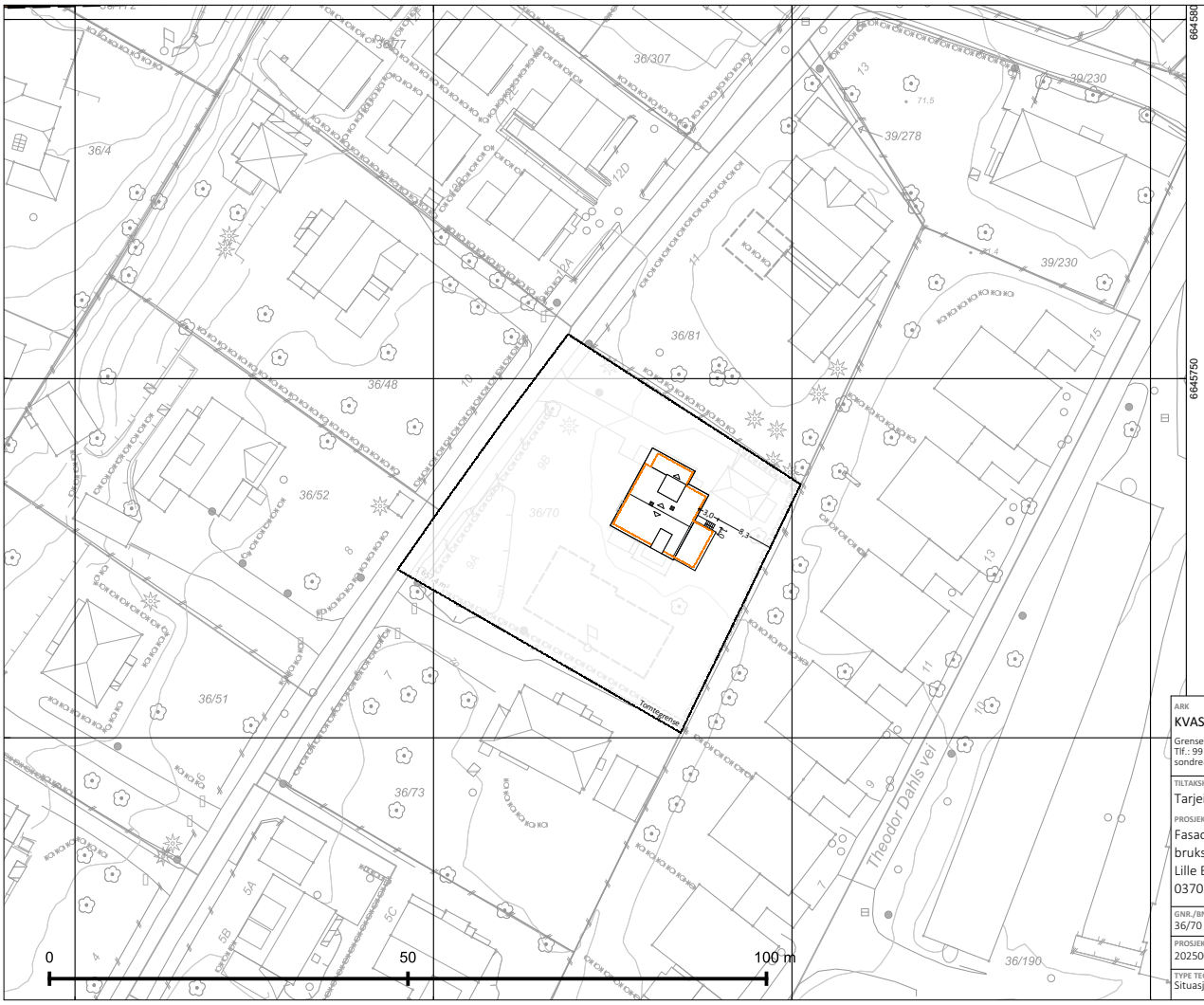
ARK
KVASS Arkitektur AS
Grenseveien 99, 0663 Oslo
Tlf.: 99 51 11 89
sondre@kvassarkitektur.no

TILTAKSHAVER: Tarjei Bø	FASE: Søknad
PROSJEKT: Fasadeendringer, bruksendring, ombygging Lille Borgen vei 9B 0370 Oslo	PRO SIGNATUR: SB Kontroll PRO SIGNATUR: MCP
GNR./BNR.: 36/70	MÅL: 1:100
PROSJEKTNR.: 2025006 / TEGNINGSNR.: E-4	DATO: 08.04.25
TYPE TEGNING: Ny Plan Loft	PAPIRSTØRRELSE: A3



ARK
KVASS Arkitektur AS
Grenseveien 99, 0663 Oslo
Tlf.: 99 51 11 89
sondre@kvassarkitektur.no

TILTAKSHAVER Tarjei Bø	FASE Søknad
PROSJEKT Fasadeendringer, bruksendring, ombygging Lille Borgen vei 9B 0370 Oslo	PRO SIGNATUR SB Kontroll PRO SIGNATUR MCP
GNR./BNR. 36/70	MÅL 1:100
PROSJEKTNR. 2025006 TEGNINGSNR. E-5	DATO 08.04.25
TYPE TEGNING: Ny Takplan	PAPIRSTØRRELSE A3



Oslo

Dato: 03.04.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: LILLE BORGEN VEI 9B

Gnr/Bnr: 36/70

PlottID/Best.nr: 232267/ 86509055

Deres ref.: 58831/ 58831INFOLAND

Kommentar:

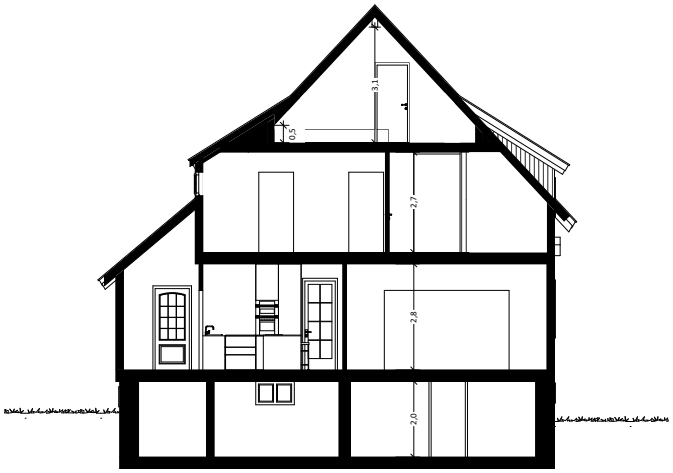
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

ARK
KVASS Arkitektur AS
Grenseveien 99, 0663 Oslo
Tlf.: 99 51 11 89
sondre@kvassarkitektur.no

KVASS ARKITEKTUR

TILTAKSHAVER: Tarjei Bø	FASE: Søknad
PROSJEKT: Fasadeendringer, bruksendring, ombygging Lille Borgen vei 9B 0370 Oslo	PRO SIGNATUR: SB Kontroll PRO SIGNATUR: MCP
GNR./BNR.: 36/70	MÅL: 1:500
PROSJEKTNR.: 2025006 / TEGNINGSNR.: D-1	DATO: 02.04.2025
TYPE TEGNING: Situasjonsplan	PAPIRSTØRRELSE: A3



ARK
KVASS Arkitektur AS
Grenseveien 99, 0663 Oslo
Tlf.: 99 51 11 89
sondre@kvassarkitektur.no

KVASS ARKITEKTUR

TILTAKSHAVER Tarjei Bø	FASE Søknad
PROSJEKT Fasadeendringer, bruksendring, ombygging Lille Borgen vei 9B 0370 Oslo	PRO SIGNATUR SB Kontroll PRO SIGNATUR MCP
GNR./BNR. 36/70	MÅL 1:100
PROSJEKTNR. 2025006 TEGNINGSNR. E-6	DATO 08.04.25
TYPE TEGNING: Ny Snitt	PAPIRSTØRRELSE A3

24 NOV. 1965 16627

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 9 Borgeveien, hille Gnr 36 Bnr 70 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 24./11. 1965

Skjøteinnehaver

Eier

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

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

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/15671/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-01 13:08

31.10.1966 (påført 25.11.2014)

15671/74

31 OKT 66

E r k l æ r i n g.

Undertegnede som eier av gr. nr. 36, br. nr. 51, gr.nr. 36 br. nr. 52, gr. nr. 36 br. nr. 48 og gr.nr. 36 br. nr. 70 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann-og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 36 br. nr. 70, gir eierne av gr. nr. 36 br. nr. 51, gr. nr.36 br. nr. 52 og gr.nr. 36 br. nr. 48, rett til å føre kloakkledninger fra, og vannledninger til sine eiendommer over gr. nr. 36 br.nr.70, samt adgang til nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjönn.

Undertegnede, som eier av gr.nr. 36. br. nr. 52, gir eierne av gr. nr. 36. br. nr. 51 og gr.nr. 36 br.nr. 48, de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til vann-og kloakkledningene over gr.nr.36, br. nr. 52.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjoner og vedlikehold av kloakkledningen som er felles.

Arthur E. Moltzau
Eier av gr.nr.36.br. 48.

Aagot Nitter-Hauge.
Eier av gr.nr. 36. br. 51.

Ingrid Angel Olsen
Eier av gr.nr. 36. br. 52.

Nicolai Astrup
Eier av gr.nr. 36.br. 70.

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

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

.....

Avskriften stemmer overens med det fremlagte dokument

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 36, bnr. 70, Lille Borgen vei 9 i Oslo, saksnummer 202453296.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med oppføring av en enebolig på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Lille Borgen vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr./Orgnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

_____, den _____20....

Tanja-Bo
TARJEI BØ
_____ Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

FØDSELSNR. [redacted]

Doknr: 2063735 Tinglyst: 08.10.2024
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr. 29078[redacted]

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 36, bnr. 70, Lille Borgen vei 9 i Oslo, saksnummer 202453296.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med oppføring av en enebolig på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Lille Borgen vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr./Orgnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

_____, den _____20....

Tanja-Bø
TARJEI BØ Fødselsnr./Orgnr. 29078[redacted]

GITA SIMONSEN FØDSELSNR. 1[redacted]

Doknr: 2063735 Tinglyst: 08.10.2024
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 36, bnr. 70, Lille Borgen vei 9 i Oslo, saksnummer 202453296.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med oppføring av en enebolig på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Lille Borgen vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

OSLO, den 11/9 2025

[redacted] Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

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

Oslo, den 11/9 20.25

[redacted] Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Doknr: 1105239 Tinglyst: 17.09.2025
STATENS KARTVERK

Energiattest



Adresse	
Lille Borgen vei 9B, 0370 OSLO	
Dato for energimerking **03.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363323**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80106270**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **70**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **304,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **259,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
150,62

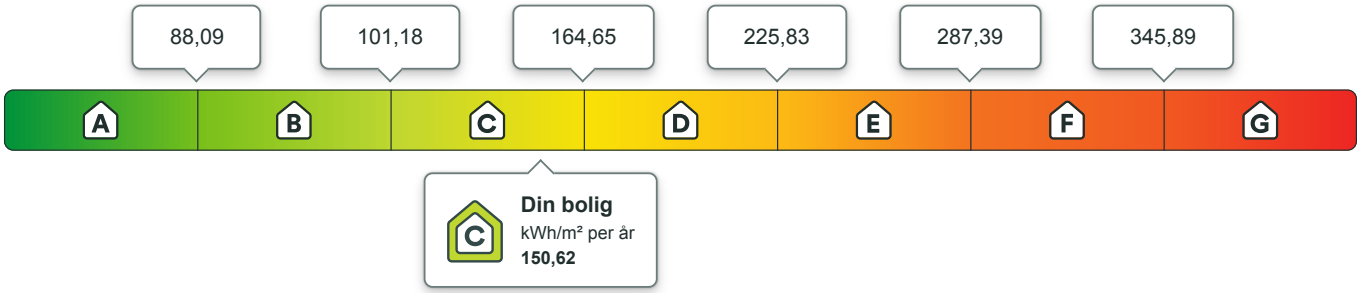
Lille Borgen vei 9B, 0370 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
39 009,86	**150,62**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Lille Borgen vei 9B, 0370 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Lille Borgen vei 9B, 0370 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lille Borgen vei 9 B, 0370 Oslo
Gnr. 36, Bnr. 70, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260088

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 416 18 750

E-post: jon-kristian.krybelsrud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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