



PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

STØTTUMVEIEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Støttumveien 1, 1170 OSLO



OSLO kommune



gnr. 182, bnr. 132

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



Befaringsdato: 16.10.2025

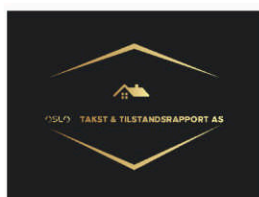
Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 12641-1205

Referansenummer: EC1110

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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

Norsk takst

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



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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 2024 og går over to etasjer, samt underetasje.
Boligen fremstår med moderne og med høy standard, og materialvalg i samsvar med byggeår.
Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for nyere boliger.
Ved befaring er det registrert enkelte forhold med avvik, slitasje eller behov for tiltak.
Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig – også i nyere bygg.
For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte Tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har kompakt takkonstruksjon og flatt tak med takterrasse.
Taktekking er asfaltbasert membran/papp.
Membran er levert av Ekrogn tak og membran AS.
Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.
Kledning utvendig med liggende brannimpregnert trepanel i Ask, og fibersementplater på underetasjen.
Yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
U-etg er oppført med betongvegger i grunnmur i bakre del mot terreng. Vestre del av U-etg er over terreng.
Det er montert fibersementplater på grunnmuren.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass, og med aluminiumsbeslag utvendig.
Boligen har laminerte entrédører, med glassfelt.

Boligen har to balkonger/terrasser på ca 10m² hver (2x10m²) med utgang fra stue, via balkongdør.
Boligen har takterrasse på ca 51m² med tilkomst via utvendig trapp på boligen.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i glass.

Det er etablert en utvendig trapp i naturstein fra gårdsplassen og ned til hage/underetasjen, og videre ned mot tursti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad og vaskerom

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

Gulv mot grunn er støpt betongdekke.
Etasjeskiller mellom plan U og plan 1, er støpt betongdekke.
Etasjeskiller mellom plan 1 og plan 2, er trebjelkelag.

Det er lakkert gjennomgående tretrapp i boligen, med glassrekkverk og integrerte LED-lys.
Innvendig i boligen er det malte 1-speils fyllingsdører i trekarm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Hybel:
Boligen har et pent flislagt bad fra byggeår i hybelen.
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett (sisterne med lekkasjesikker sisterne)
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtreksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Bad Underetasje:
Boligen har et pent flislagt bad fra byggeår.
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett (sisterne med lekkasjesikker sisterne)
-Dusjhjørne vegg i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtreksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Bad 1 Plan 1:
Boligen har et pent flislagt bad fra byggeår.
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett (sisterne med lekkasjesikker sisterne)
-Servant, skap, speil og belysning
-Badekar

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtreksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2 Plan 1:

Boligen har et pent flislagt bad fra byggeår.
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett (sisterne med lekkasjesikker sisterne)
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Avtreksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hybelkjøkken:

Kjøkkeninnredning i hybel med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Platetopp
- Kjøleskap

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

Hoveddel:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Stein benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri og såpe dispenser.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Kjøl/frys
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Komfyrvakt

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Kjøkkenavkast integrert i platetopp nedfelt i benkeplate, og med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har et pent vaskerom fra byggeår.
Vaskerommet har utstyr som:
-Varmtvannsbereidere (1stk for hovedel 300L, og 1stk for Hybel 200L)
-Ventilasjonsaggregat
-Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
-Vask med benkeplate og skap
-Vannskap med hovedstoppekran
-El sikringsskap med målere (1stk skap for hoveddel, og 1stk for

Hybel)

-Flislagt gulv, og med sluk i rommet. Synlig mansjett i sluket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.
Drensvann fra skap til rom med sluk.
Hovedstoppekran på KV i vannskapet, som er plassert i tekniskrom i kjeller.
Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.
Anlegget står i tekniskrom i kjeller.

Boligen er oppvarmet med:

- Plan U, Elektriske varmekabler på våtrom, samt elektrisk varmefolie i oppholdsrom.
- Plan 1, Elektriske varmekabler på våtrom.
- Plan 2, Elektrisk varmefolie i oppholdsrom.

Teknisk rom i underetasjen har ingen gulvvarme.

Boligen har en Smartbereder på 200L, og en Smartbereder på 300L.
VVB står i tekniskrom med sluk.

Boligens elektriske anlegg er med skjult opplegg.

Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter.
Sikringsskap er montert i tekniskrom.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 895,7 m² som er pent opparbeidet tomt med plen, beleggningsstein, Acodrain/sluk, trapper og nivåer i naturstein og beplantning.

Tomten er skrå og skrå bratt ned fra Øst mot Vest.
Takvann er ført ned på terreng. Støpt gulv på grunn.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

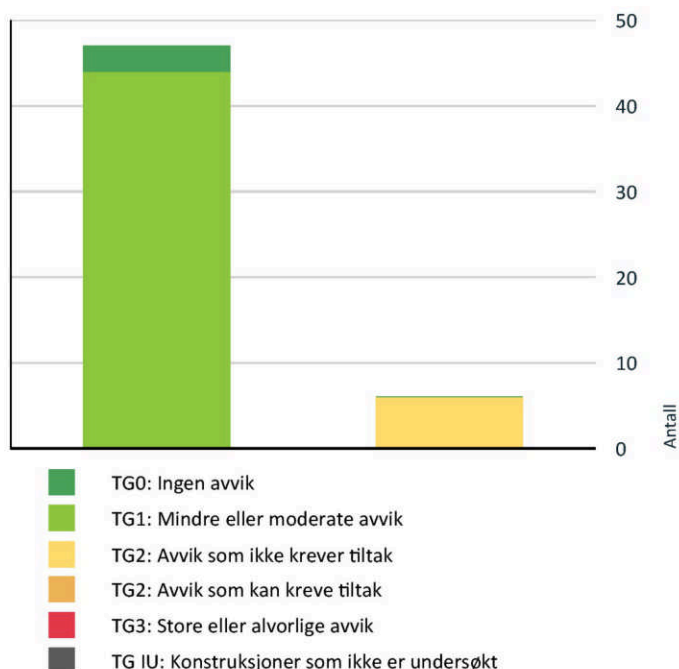
Enebolig

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

Det er innhentet tilgjengelige tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 28.04.2025.

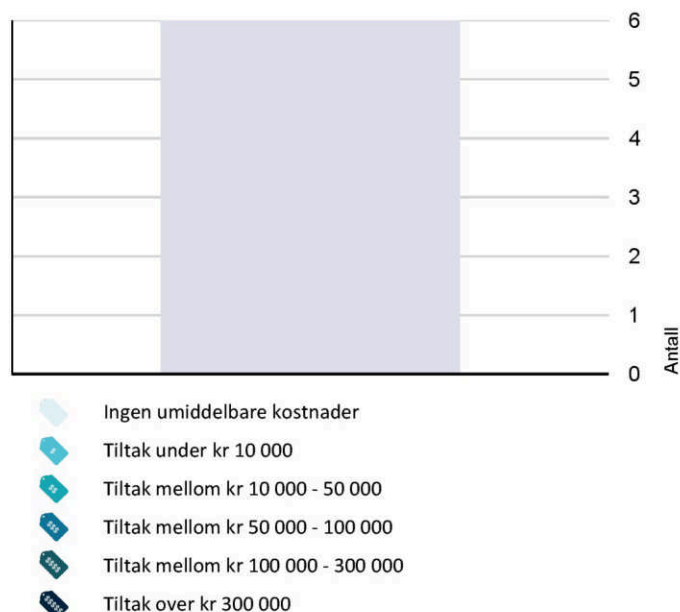
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Enebolig

Det er kun boligen fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner, under terreng og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Gjesterom / soverom med kjøkkenbenk > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 Plan 1: > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er godt vedlikeholdt, og var ny i 2024.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Det må generelt på brukte bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er asfaltbasert membran/papp.

Membran er levert av Ekrogn tak og membran AS.

Taket er besiktiget fra takterrassen som er kledd med terrassebord.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Normal levetid for pappshingel er 20–30 år.

Normal levetid for undertaksbelegg er 30–60 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.

Blikkenslagerarbeidene er utført Heff Bygg AS.

Normal levetid for beslag og nedløp i stål er 25-35 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Kledning utvendig med liggende brannimpregnert trepanel i Ask, og fibersementplater på underetasjen.

Yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Tømmerarbeid er utført av Fjellhamar bygg AS, husleverandør er UAB Kriaute.

U-etg er oppført med betongvegger i grunnmur i bakre del mot terreng. Vestre del av U-etg er over terreng.

Betongarbeider er utført av Jaro Prosjekt AS.

Veggene er vurdert fra bakkenivå, med visuell inspeksjon av overflater og tilgjengelige detaljer.

Det er montert fibersementplater på grunnmuren. Dette gjør inspeksjon av underliggende konstruksjon vanskelig, men det er ikke observert indikasjoner på fukt eller skader.

Det er dokumentert lufting og musebånd bak kledningen, i tråd med anbefalte løsninger.

Vurdering:

Konstruksjonen fremstår i tilfredsstillende god stand. Begrenset inspeksjonsmulighet alene gir ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad.

Normal levetid for trekledning er 40-60 år.

Tilstandsrapport

Normal levetid for fibersementplater er 30-50 år.
Normal levetid for betong/grunnmur er 50-100 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har kompakt takkonstruksjon og flatt tak med takterrasse.

Isolasjon og dampsperre ligger kontinuerlig under taktekingen.

Ytterste lag er oppbygget som asfalt på membran.

Takkonstruksjonen er innbygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstand, oppbygging eller eventuelle skader på bærende takkonstruksjon. Tilstanden er dermed basert på observerbare forhold fra underliggende rom, og alder på bygningsdelen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass, og med aluminiumsbeslag utvendig.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befarings.

Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.

Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25-50 år

Normal tid før justering: 2-8 år

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdører

Boligen har skyvebalkondører i malt tre og med aluminiumsbeslag utvendig til terrassene, med 3-lags glass.

Årstall på balkongdører er hentet fra datomerking i glasset på døra.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har laminerte entrédører, med glassfelt.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to balkonger/terrasser på ca 10m² hver (2x10m²) med utgang fra stue, via balkongdør.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i glass.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 6,8 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,2 m.

Boligen har takterrasse på ca 51m² med tilkomst via utvendig trapp på boligen.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i glass.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 8,2 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,1 m.

Terrassene har utvendig nedløp. Nedløp/utløp bør renses hver vår/høst og for å minimere risiko med takvann/lekkasje.
Terrassene ligger over innredede boligrom, konstruksjonsutforming gir økt fare for skader på sikt, og bør jevnlig observeres.

TEK 17

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert en solid utvendig trapp med rekkverk i glass fra plan 1, med utgang fra kjøkkenet og opp på takterrassen.
Trappen til takterrassen fremstår som funksjonell og uten synlige skader eller vesentlige avvik ved befaring.
Rekkverkshøyde er målt til 1,12 m.

Det er etablert en utvendig trapp i naturstein fra gårdsplassen og ned til hage/underetasjen, og videre ned mot tursti.
Trappen fremstår som funksjonell og uten synlige skader eller vesentlige avvik ved befaring.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:

- Eikeparkett i oppholdsrom
- Fliser på bad og vaskerom

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakking av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Tilstandsrapport

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Det er registrert mindre sår og overflateskader enkelte steder. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er støpt betongdekke.

Etasjeskiller mellom plan U og plan 1, er støpt betongdekke.

Etasjeskiller mellom plan 1 og plan 2, er trebjelkelag.

I stue plan 2 er det målt ca.5mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.3mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

I plan 1 er det målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.3mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

I underetasje er det målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.10mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert høydeforskjell på gulv i underetasjen på ca. 20 mm gjennom hele rommet, og ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 meter.

Avviket vurderes å skyldes bevegelse eller ujevnheter i parkettgulvet, da øvrige plan i boligen fremstår uten tilsvarende skjevhet.

Årsak:

Mulig svikt eller ujevn underlag/legging av parketten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Tiltak:

Vurdere kontroll av parkett og eventuelt underlag for å sikre planhet i henhold til toleransekrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted eller peis i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i utlektet vegg mot terrenget.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

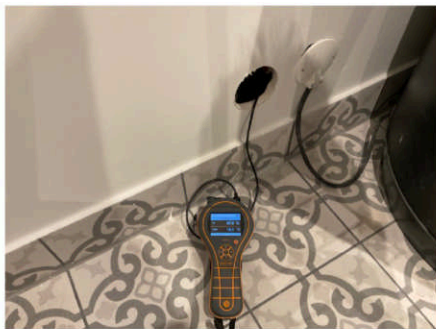
Målingene viser følgende:

RH 58.%, temperatur 1 grader C, og duggpunkt 9,2 grader.
Jeg måler under 7 vektprosent i konstruksjonen.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



TG 1 Innvendige trapper

Det er lakkert gjennomgående tretrapp i boligen, med glassrekkverk og integrerte LED-lys.

Normaltid for utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år
Normaltid for maling/lakkering/olje av trapp i tre er 6 - 10 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Innvendig i boligen er det malte 1-speils fyllingsdører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører - 2

Innvendig i hybelleilighet er det slett hvitmalt lettdør i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Tilstandsrapport

Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen.

Boligen er oppvarmet med:

- Plan U, Elektriske varmekabler på våtrom, samt elektrisk varmefolie i oppholdsrom.
- Plan 1, Elektriske varmekabler på våtrom.
- Plan 2, Elektrisk varmefolie i oppholdsrom.

Teknisk rom i underetasjen har ingen gulvvarme.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert fastmontert varmekilde i enkelte rom.

Selv om det ikke foreligger forskriftskrav om varmekilde i hvert enkelt rom, skal rom for varig opphold kunne varmes opp til en tilfredsstillende temperatur. (+22C)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere egnet varmekilder i rom som ikke har det for å sikre tilfredsstillende bruk og komfort i rommet.
Elektriske panelovner, eller lignende.

TG2 settes for å belyse risiko, og at det er registrert rom uten oppvarmingskilder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD HYBEL:

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra byggeår i hybelen.

Det er utført uavhengig kontroll av våtrommet.

Dokumentasjonen er ikke gjennomgått i detalj under befaringen, men eier har opplyst at dokumentasjon for uavhengig kontroll, installasjoner og arbeid relatert til våtrommet er tilgjengelig. Den kan fremlegges ved forespørsel.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL:

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD HYBEL:

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 21mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 120 cm, og ca. 15mm fall til sluk i dusjonen.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterstel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Membran ved terskel er ikke synlig, men det er dokumentert med bilder og uavhengig kontroll at høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel er mer enn 25mm.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL:

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

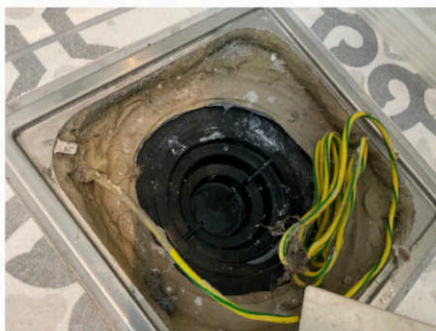
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett. Sluket er plassert i dusjonen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD HYBEL:

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett (sisterne med lekkasjesikker sisterne)

-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass

-Servant, skap, speil og belysning

-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL:

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Tilstandsrapport

Avtreksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørbled.

Anlegget er prosjektert og bygget etter TEK 17.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD HYBEL:

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjonene er oppført i betong/bærende/brannklassifiserte konstruksjoner, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.

Hulltaking kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE:

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra byggeår.

Det er utført uavhengig kontroll av våtrommet.

Dokumentasjonen er ikke gjennomgått i detalj under beferingen, men eier har opplyst at dokumentasjon for uavhengig kontroll, installasjoner og arbeid relatert til våtrommet er tilgjengelig. Den kan fremlegges ved forespørsel.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE:

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE:

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 23mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 210 cm. Ca. 11 mm fall til sluk i dusjsonen.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterstel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Membran ved terskel er ikke synlig, men det er dokumentert med bilder og uavhengig kontroll at høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel er mer enn 25mm.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE:

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Rennesluk av rusfritt stål plassert i dusjsonen, ved vegg.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE:

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett (sisterne med lekkasjesikker sisterne)

-Dusjhjørne vegg i herdet glass

-Servant, skap, speil og belysning

-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE:

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Avtrekkventil v/dusjsone.

Tilluftsspalte under dørbled.

Anlegget er prosjektert og bygget etter TEK 17.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE:

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:

RH 56%, temperatur 18 grader C og duggpunkt 9,4 grader

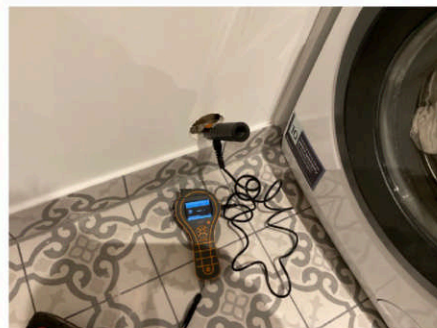
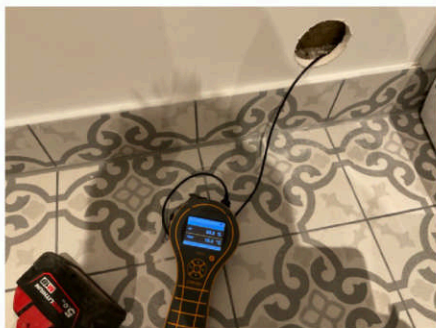
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



1.ETASJE > BAD 1 PLAN 1:

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra byggeår.

Det er utført uavhengig kontroll av våtrommet.

Dokumentasjonen er ikke gjennomgått i detalj under befaringen, men eier har opplyst at dokumentasjon for uavhengig kontroll, installasjoner og arbeid relatert til våtrommet er tilgjengelig. Den kan fremlegges ved forespørsel.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD 1 PLAN 1:

Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Downlights i taket.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 1 PLAN 1:

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er ikke mulig å måle fall til slukrist da dette ligger under badekaret og ikke lett tilgjengelig for inspeksjon. Badekaret er silikonert fast i veggen.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterstel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Membran ved terskel er ikke synlig, men det er dokumentert med bilder og uavhengig kontroll at høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel er mer enn 25mm.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 1 PLAN 1:

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring.

Sluket er plassert under badekaret.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under badekaret som er silikonert fast i veggen, og er ikke enkelt tilgjengelig for rengjøring eller inspeksjon. Dette er ikke en feil i seg selv, men det gir redusert tilgang til en kritisk komponent i våtrommet.

Manglende vedlikehold av sluk er en vanlig årsak til vannskader og luktproblemer.

Uten regelmessig kontroll er det risiko for opphopning av hår, såperester og smuss, som over tid kan føre til tilstopping eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Man må flytte badekaret som er silikonert fast i veggen for å kunne rengjøre sluket.

TG2 gis fordi det er begrensede muligheter for tilkomst til sluket, og det ble derfor ikke besiktiget på befaringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD 1 PLAN 1:

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett (sisterne med lekkasjesikker sisterne)

-Servant, skap, speil og belysning

-Badekar

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD 1 PLAN 1:

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtreksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørbled.

Anlegget er prosjektert og bygget etter TEK 17.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 1 PLAN 1:

Tilliggende konstruksjoner våtrom

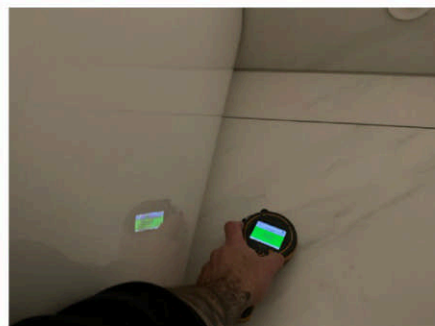
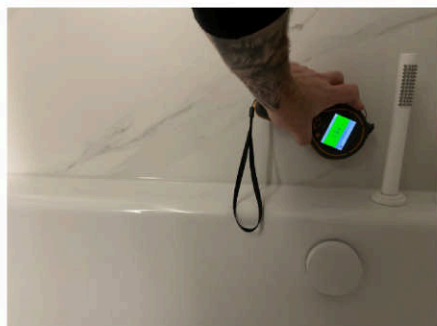
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er ikke foretatt hulltaking, da baderommet er nytt (oppført i 2024) og ikke har vært i bruk. Det er også badekar og ikke dusj på badet, så membran på vegger og gulv blir ikke belastet på samme måte som når man dusjer rett på fliser.
På bakgrunn av baderommets alder, ikke bruk, visuell befarings og fremlagt dokumentasjon vurderes det som unødvendig med destruktive undersøkelser.
Hulltaking kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuksøk i dusjsonen med måleinstrument (Protimeter MMS3). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller indikasjoner på fukt.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



1.ETASJE > BAD 2 PLAN 1:

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra byggeår.

Det er utført uavhengig kontroll av våtrommet.
Dokumentasjonen er ikke gjennomgått i detalj under befaringsen, men eier har opplyst at dokumentasjon for uavhengig kontroll, installasjoner og arbeid relatert til våtrommet er tilgjengelig.
Den kan fremlegges ved forespørsel.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2 PLAN 1:

Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2 PLAN 1:

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved beferingen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 15mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 180 cm. Ca. 13 mm fall til sluk i dusjsonen.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterstel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Membran ved terskel er ikke synlig, men det er dokumentert med bilder og uavhengig kontroll at høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel er mer enn 25mm.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2 PLAN 1:

Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Rennesluk i rustfritt stål med tilhørende vannlås. Sluket er plassert i dusjsonen, inntil veggen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2 PLAN 1:

Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett (sisterne med lekkasjesikker sisterne)
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2 PLAN 1:

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtreksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Anlegget er prosjektert og bygget etter TEK 17.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2 PLAN 1:

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjsone er oppført i betong/bærende/brannklassifiserte konstruksjoner, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.
Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > GJESTEROM / SOVEROM MED KJØKKENBENK

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hybel med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate og med ettreps blandebeholder.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Platetopp
- Kjøleskap

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > GJESTEROM / SOVEROM MED KJØKKENBENK

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilasjonssystemet er begrenset og tilfredsstillende ikke dages krav til fullverdig luftutskiftning på kjøkken iht. NS3600 da det er kun en ventilator med kullfilter uten avkast ut av bygget. Kullfilter fjerner lukt, men gir ikke reell ventilasjon ettersom det ikke transporterer fukt og forurenset luft ut av rommet. Forholdet er for øvrig ikke et avvik i forhold til gjeldende byggeforskrift.

Det er kun registrerte ventiler i vindu som tilluft for kjøkken og stue.

Årsak: Avtrekksvifte er ikke tilkoblet kanal til det fri, men resirkulerer luften gjennom kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tiltak: Vurdere etablering av avtrekk til det fri dersom mulig. Regelmessig rengjøring/bytte av filter.

TG2 er gitt på grunn av omluft/kullfilter.

For å få TG1 må det etableres avkast direkte ut på fasade.

Konsekvens: Redusert luftfjerning og fjerning av fukt og partikler. Økt risiko for fettoppsamling i rom og dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.

Stein benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgrep blandebatteri og såpe dispenser.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Kjøl/frys
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Komfyrvakt

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenavkast integrert i platetopp nedfelt i benkeplate, og med kullfilter.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilasjonssystemet er begrenset og tilfredsstiller ikke dages krav til fullverdig luftutskiftning på kjøkken iht. NS3600 da det er kun en ventilator med kullfilter uten avkast ut av bygget.

Kullfilter fjerner lukt, men gir ikke reell ventilasjon ettersom det ikke transporterer fukt og forurenset luft ut av rommet. Forholdet er for øvrig ikke et avvik i forhold til gjeldende byggeforskrift.

Det er kun registrert ventiler i vindu som tilluft for kjøkken og stue.

Årsak: Avtrekksvifte er ikke tilkoblet kanal til det fri, men resirkulerer luften gjennom kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tiltak: Vurdere etablering av avtrekk til det fri dersom mulig. Regelmessig rengjøring/bytte av filter.

TG2 er gitt på grunn av omluft/kullfilter.

For å få TG1 må det etableres avkast direkte ut på fasade.

Konsekvens: Redusert luftfjerning og fjerning av fukt og partikler. Økt risiko for fettoppsamling i rom og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

UNDERETASJE > SPORTSBOD / TEKNISKROM / VASKEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Boligen har et pent vaskerom fra byggeår.

Vaskerommet har utstyr som:

- Varmtvannsbereder
- Ventilasjonsaggregat
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Vask med benkeplate og skap
- Vannskap med hovedstoppekran
- El sikringsskap
- Flislagt gulv, og med sluk i rommet. Synlig mansjett i sluket.

Tilstandsrapport

Det er utført uavhengig kontroll av våtrommet.

Dokumentasjonen er ikke gjennomgått i detalj under befaringen, men eier har opplyst at dokumentasjon for uavhengig kontroll, installasjoner og arbeid relatert til våtrommet er tilgjengelig.

Den kan fremlegges ved forespørsel.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.

Drensvann fra skap til rom med sluk.

Hovedstoppekran på KV i vannskapet, som er plassert i tekniskrom i kjeller.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Anlegget står i tekniskrom i kjeller.

Normal levetid for balansert ventilasjon er 15-20 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en Smartbereder på 200L, og en Smartbereder på 300L.

De er designet for å være mer energieffektiv enn vanlige varmtvannsberedere, og gir brukeren mulighet til å tilpasse og optimalisere vannvarmingen etter behov, enten det er for å spare strøm eller for å få varmt vann til rett tid.

VVB står i tekniskrom med sluk.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TE 1 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.

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

Boligens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter.

EL-sikringsskap med målere:
-1stk skap for hoveddel plassert i Tekniskrom
-1stk for Hybel plassert i Hybel

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Alna Elektro AS
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i skapet, fra 2023.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget ser ut til å være i orden, med god dokumentasjon.

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales allikevel uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger. Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.

Det er et brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent og nedgravd, antatt fundamentert til løsmasser og sprengstein.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Undersøkelsen består dermed av visuell kontroll av synlige bygningsdeler med tanke på riss og sprekker i grunnmur eller vesentlige skjevheter eller deformasjoner.

Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Ikke vurdert på Tilstandsnivå.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i Kommuneplan/NVE's temakart med tanke grunnforhold.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering er ukjent, nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder.

Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget har en plasstøpt såle av betong med ringmur av betong / Thermomur som antas fundamentert til løsmasser og sprengstein. Det er montert fibersementplater på grunnmuren. Dette gjør inspeksjon av underliggende konstruksjon vanskelig, men det er ikke observert indikasjoner på fukt eller skader.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Forstøtningsmurer

På siden av boligen er det en forstøtningsmur i naturstein, og i trinn tilpasset terrenget.

Ifølge Byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-17

Rekkverk skal monteres der det er fare for fall på mer enn 0,5 meter ved ferdsel, og må alltid monteres der fallhøyden er mer enn 2,0 meter.

Normal levetid for forstøtningsmur i naturstein er 50-100 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en støttemur med fallhøyde over 0,5 meter fra terrengnivå, uten montert rekkverk eller annen form for sikring mot fall. Dette er i strid med kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-17, som krever at nivåforskjeller større enn 0,5 meter sikres med rekkverk, dersom det er fare for at personer kan falle ned.

Manglende rekkverk innebærer en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre, og anses som et vesentlig avvik fra gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk på støttemuren. Rekkverket skal ha en høyde på minimum 0,9 meter og utføres slik at det gir tilfredsstillende personsikring. For steder med barneferdsel bør det vurderes tette eller barnesikre løsninger.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terengforhold

Tomten er skrå og skrå bratt ned fra Øst til vest. Pent opparbeidet tomt med plen, beleggningsstein, Acodrain/sluk, trapper og nivåer i naturstein og beplantning.

Årstall: 2024

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg

Vannledninger i PE (Plast)

Avløpsledninger i PVC (plast)

Det er ikke registrert tegn på svekket effekt på utvendig vannledning ved trykkfall eller lignende, og test med flere tappesteder samtidig. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

Normal levetid for plastrør er 50-100 år.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

Eiet tomt på 895,7 m² som er pent opparbeidet tomt med plen, beleggningsstein, Acodrain/sluk, trapper og nivåer i naturstein og beplantning. Takvann er ført ned på terreng. Støpt gulv på grunn.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

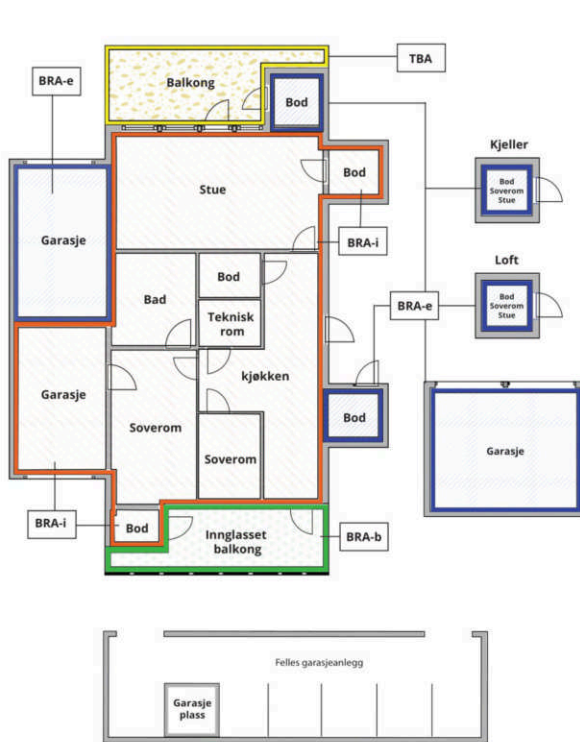
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	67			67	
1.Etasje	72			72	4
2.etasje	49			49	20
Takterrasse					51
SUM	188				75
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad hybel:, bad underetasje:, trapperom, gjesterom / soverom med kjøkkenbenk, trim / soverom, sportsbod / tekniskrom / vaskerom		
1.Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad 1 plan 1:, trapperom, bad 2 plan 1:, walk-in / garderobe		
2.etasje	Stue/kjøkken, entré / gang		
Takterrasse			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tilgjengelige tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 28.04.2025.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen var ny i 2024.
Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Tony Moe	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	182	132		0	895.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Støttumveien 1							
Hjemmelshaver Rennesund Christian José, Rennesund Yulia							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, men sentralt og populært område på populære Nordstrand. Fin beliggenhet med fantastisk utsikt utover Oslofjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 200 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2025	Dokumenter fått fra rekvirenten	Gjennomgått		Nei
Uavhengig kontroll Våtrom. Uten avvik.	23.09.2024	Dokumenter fått fra rekvirenten	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	29.10.2025	
3	02.11.2025	
4	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EC1110>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Plan for uavhengig kontroll



Ansvarlige kontrollerende	Foretak OMEGA AKERHOLDT AS	Org.nr 913 130 529	Versionsnr. 1	Dato 23.09.2024	Signatur, ansv. kontrollerende
Eiendom/byggested	Gnr. 182	Bnr. 132	Festlenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.
			Kommune		
				Adresse Støttumveien 1	Postnr. 1170
				Poststed Oslo	

Kontrollbeskrivelse						
Kontrollområde		Ansvarlig foretak for arbeidet (navn, org.nr.)	Dokumenter som skal fremlegges for ansvarlig kontrollerende	Dato for mottatt underlag	Registrerte avvik (identifisering) (ref. avvikslogg)	Avvik sendt søker/ tiltakshaver (dato)
Fuktsikring av våtrom		Kemkonsult AS 925512362	Dokumentasjon for gjennomført kvalitetssikring.	05.08.2024	Ingen avvik	
		Kemkonsult AS 925512362	Produktdokumentasjon for membran Biledokumentasjon av membran	19.09.2024	Ingen avvik	
		Kemkonsult AS 925512362	Dokumentasjon for kvalitetssikring. Dokumentasjon for benyttelse av sluk.	19.09.2024	Ingen avvik	
		Kemkonsult AS 925512362	Sluttkontroll med kontroll av fall og i samsvar med prosjektering.	12.06.2024	Ingen avvik	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Panorama	
Oppdragsnr.	
38251101	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian José Rennesund	Yulia Rennesund
Gateadresse	
Støttumveien 1	
Poststed	Postnr
OSLO	1170
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad 2024
Arbeid utført av	Kemconsult AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt bad 2024
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt bad 2024
-------------	---------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt vann og avløp 2024
Arbeid utført av	Kemconsult AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kun kjennskap til det takstmann har rapportert
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alna Elektro AS har utført alt av arbeid på el-anlegget
Arbeid utført av	Alna Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført av Alna Elektro AS oktober 2025
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bekrefter detaljene i tilstandsrapport. På takterrasser er det i tillegg utført membran arbeid av Ekrogn tak og membran AS |
| Arbeid utført av | Fjellhamar bygg AS |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|--------------------------------------|
| Beskrivelse | 1 hybel leies ut for 12000 per måned |
|-------------|--------------------------------------|
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|-------------------------------------|
| Beskrivelse | Godkjent som oppholdsrom med vindu. |
|-------------|-------------------------------------|
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | tilstandsrapport utført av takstmann oktober 2025 |
|-------------|---|
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|----------------------|
| Beskrivelse | Er lagt radonsperre. |
|-------------|----------------------|

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Rennesund	eedf5ec7856bcdaa829e7 4f91ebd3f8efa113d92	03.11.2025 17:56:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yulia Rennesund	afbedbca16e72fd611df25 958f658cddbced69fb	03.11.2025 17:57:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251101

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 182 Bnr.: 132 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Støttumveien 1
Gatenr: 17156
Kommune: OSLO
Postkrets: 1170 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:30.05.2025 kl.
14.46

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2017/793668-1/200 20.07.2017 HJEMMEL TIL
21:00 EIENDOMSRETT

Omsetningstype: Fritt salg
RENNESUND CHRISTIAN
JOSÉ

IDEELL:

1/2
RENNESUND YULIA

IDEELL:

1/2

PENGEHEFTELSE

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

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

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/565584-1/200 20.05.2025 PANTEDOKUMENT
22:39

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1891/954016-1/105 05.07.1891 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om benyttelse

2020/2910601-1/200
24.08.2020 21:00 BESTEMMELSE OM VEG
Plikt til framtidig vederlagsfri
avståelse av veigrunn til Oslo
kommune
Midlertidig dispensasjon fra Plan-
og bygningsloven
KAN IKKE SLETTES UTEN
SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

GRUNNDATA

1889/900132-1/105 15.11.1889 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 54

1925/900890-1/105 04.12.1925 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 545

1995/53573-1/105 28.09.1995 MÅLEBREV

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

1889/912093-1/105 06.12.1889 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 182 BNR: 16
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1994/36589-1/105 06.07.1994 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
6
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
7
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
8
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
9
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
10
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
11

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
12
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2004/42857-1/105 24.06.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 182 BNR: 545
Bestemmelse om adkomstrett

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 182 Bnr.: 132 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Støttumveien 1
Gatenr: 17156
Kommune: OSLO
Postkrets: 1170 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:30.05.2025 kl.
14.46

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2017/793668-1/200 20.07.2017 HJEMMEL TIL
21:00 EIENDOMSRETT

Omsetningstype: Fritt salg
RENNESUND CHRISTIAN
JOSÉ

IDEELL:

1/2
RENNESUND YULIA

IDEELL:

1/2

PENGEHEFTELSE

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

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

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/565584-1/200 20.05.2025 PANTEDOKUMENT
22:39

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1891/954016-1/105 05.07.1891 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om benyttelse

2020/2910601-1/200
24.08.2020 21:00 BESTEMMELSE OM VEG
Plikt til framtidig vederlagsfri
avståelse av veigrunn til Oslo
kommune
Midlertidig dispensasjon fra Plan-
og bygningsloven
KAN IKKE SLETTES UTEN
SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

GRUNNDATA

1889/900132-1/105 15.11.1889 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 54

1925/900890-1/105 04.12.1925 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 182 BNR: 545

1995/53573-1/105 28.09.1995 MÅLEBREV

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

1889/912093-1/105 06.12.1889 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 182 BNR: 16
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1994/36589-1/105 06.07.1994 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
6
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
7
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
8
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
9
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
10
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
11

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 19 FNR: 0 SNR:
12
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2004/42857-1/105 24.06.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 182 BNR: 545
Bestemmelse om adkomstrett

**PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI,
REKKE I NR. 30 – SIDE 927 NR. 31**

**AVSKRIFT AV SKYLDELINGSFORRETNING
AVHOLDT 12. NOVEMBER 1889
TINGLYST 15. NOVEMBER 1889**

«N^o 31. N^o 3. O. R./1 Kr. Skylddelings=Forretning af 12^{te} November 1889 over Handelsborger Støttums Eiendom «Fredheim», MN^o 212 LN^o 298^{aa}, af Skyld 6 Øre i Aker. (Se Extrarets=Prtcl. N^o 62 S. 203)».

<https://media.digitalarkivet.no/view/21046/465>

Min merknad: Som du ser er det her henvist til ekstraretsprotokollen. Ved denne skylddelingsforretningen ble det fraskilt fem parseller, og jeg har derfor kun tatt utdrag av den som gjelder ovennevnte eiendom: «Aar 1889 den 12 November blev Extraret sat paa Handelsborger Støttums Eiendom, «Fredheim», i Østre Aker, ...».

«... Hvor da! foretoges Skylddelingsforretning over forannførte Eiendom «Fredheim», Matr N^o 212, Vestre Aker, LN^o 298^{aa} af Skyld 6 Øre i Østre Aker til Fraskillelse af efterstaaende Parceller: ...». (Side 204) «... Parcel N^o 4, «Furuholen» (feilskrift for «Furukollen»; min merknad), støder mod Vest til Parcel N^o 3, mod Nord til Castelbækken, mod Øst til den før omhandlede, af Bjerke anlagte Vei eller rettere her dennes projekterede rette Forlængelse til Castellets Eiendom samt endelig mod Syd til den tidnævnte paa nærværende Eiendom projekterede Vei, der paa denne Strækning tillige er oparbeidet. Parcellen gaves en Skyld af 1 Øre, idet den ansloges til omtrent 4/5 Maal og ansattes i Forhold til 1/6. ...».

«... Mændene erklærede at have udført Forretningen i Henhold til sin Lagrettesed, hvilken de attesterede, at de fraskilte Parceller har en for Brug og Fredning saa hensigtsmæssig Form, som de stedlige Forhold tillatder, at der ikke er opstaaet noget nyt Fællesskab i Jord eller Skov, samt at de enkelte Parceller, forsaavidt de har faaet særskilt Skyld, afgiver Sikkerhed for offentlige Byrder og de med sammes Inddrivelse forbundne Omkostninger. ...».

<https://media.digitalarkivet.no/view/40481/107>

**PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI,
REKKE I NR. 30 – SIDE 944 NR. 87**

**AVSKRIFT AV SKJØTE
UDATERT
TINGLYST 6. DESEMBER 1889**

«N^o 87. N^o 8. O. R. 16 Kr. Skjøde. Underskrevne O. C. Bjerke erkjender at have solgt til Fredrik Støttum følgende Parceller af min Eiendom MN^o 212 LbN^o 298^{aa}, af Skyld 6 Øre i Østre Aker: 1) Fosheim uden særskilt Skyld. 2) Bækkelid, af Skyld 1 Øre. 3) Furukollen, af Skyld 1 Øre (denne Parcel er under Skylddelingsforretningen ved en Feilskrift benævnt Furuholen). 4) Skovly, af Skyld 1 Øre. 5) Fredheim, af Skyld 1 Øre, hvilke samtlige Parceller nærmere ville findes beskrevne i Skylddelingsforretning af 12 Novbr. dette Aar. – Da Kjøbesummen Kr. 2000 – to Tusinde Kroner – er afgjort derved, at Kjøberen under 4^{de} August 1881 til mig har udstedt sin Pantobligation, thinglæst 19 August 1881, for Kr. 2000,- mod Pant i heromhandlede Eiendomme, og Kjøberen derhos forlængst har taget samme i Besiddelse, skulle de herefter følge og tilhøre ham og Efterkommere som lovligen erhvervede og betalte og bliver jeg ham herfor Hjemmelsmand efter Loven. – Kjøberen skal derhos for samtlige solgte Parceller være adgangsberettiget og brugsberettiget til samtlige paa min Eiendom LbN^o 298^p (det egentlige Hovedbøl) anlagte Veie. O. C. Bjerke. Til Vitterlighed: O. Hoel. H. Ingebretsen. – ».

<https://media.digitalarkivet.no/view/21046/474>

**PANTEBOK FOR AKER SORENSKRIVERI,
REKKE I NR. 31 – SIDE 502-503 NR. 53**

**AVSKRIFT AV KJØPEKONTRAKT
DATERT 21. MAI 1881
TINGLYST 1. JUNI 1891**

(Side 502) «N^o 53 Copi af Kjøbekontrakt. Underskrevne gårdeier O C Bjerke erkjender herved til herr handelsborger Fred Støttum af min eiendom vestre Sæter matr num. 212 i Akers thinglag at have solgt med de samme rettigheder, forpligtelser og servituter hvormed det hele er mig hjemlet en parcel nemlig: 1. Løbeno 298 ^{aa} af skyld såvel urevideret som revideret 5 Øre for en kjøbesum ... (kun et opphold i teksten; min merknad) for hvilket beløb kjøberen udsteder pantobligation i den kjøpte parcel betalbar i 20 – tyve halvårige ligestore terminer, der forrentes med fem – 5 – procent årlig fra 11 juni d. år at regne og erlægges samtidig med afdragene hver 11^{te} december og 11^{te} juni første gang 11^{te} december d. år. – Kjøberen udreder omkostningerne såvel ved hjemmelsdokumenterne som ved skyldsætning og opmåling hvilket alt skal være ordnet i løbet af 1 – et – år fra idag eller når kjøberen måtte forlange det. – I forening med den kjøpte eiendom overdrager jeg ligeledes for den ovennævnte kjøbesum tillige en parcel af min eiende strand i tolv – 12 – alens længde og 7 – syv – alens dybde regnet fra høieste vandstand og mod den vei, som af sælgeren skal anlægges langs stranden og med adgang til samme. (Side 503) Denne parcel, der agtes benyttet til badehuse, brygge eller bådhavn kan af kjøberen udtages af den føromhandlede strandlinie, hvor der ikke af tidligere kjøbere er udtaget, dog således at dette valg sker fra en af siderne eller indtil en lignende optagendes. – Ligesom jeg for eftertiden ved lignende afhændelser skal iagttage at der mod sælgerens vilie på eiendommen ikke må anlægges eller drives fabrik, restauration, keglebane for offentlig trafik, forlystelsessted, bageri, landhandleri eller overhovedet noget som kan være til gene for naboen. Således er nærværende salg også skeet med påbud og lignende indskrænkning i benyttelsen af det solgte. – Den heromhandlede eiendom begrænses af den mod nord løbende bæk eller grændsen mod kastellet. Mod vest af den af jernbanen indhegnede linie, mod syd i en ret linie mellem tvende idag påviste punkter og mod øst mod den nu under arbeide værende vei, der af sælgeren forpligtes til at oparbeides til den omhandlede bæk. - Det er en selvfølge, at denne kjøpte eiendom har ret til afbenyttelse såvel til den heromhandlede vei, veien fra chausén til badehusene eller stranden som til de øvrige veie, der af sælgeren måtte anlægges til lettelse af kommunikationen. – Sælgeren forbeholder sig tre – 3 – alens bred vei fra bækken langs jernbaneindhegningen sålangt denne eiendom strækker sig hvilken strimmel selvfølgelig ikke medtages i kortet eller beregningen. – Sæterstranden d. 21^{de} mai 1881 O C Bjerke (s.i.g.u) Fred Støttum (s.i.g.u). Til vitterlighed: J Rasmussen (s.i.g.u) J M Bronn (s.i.g.u). – ».

<https://media.digitalarkivet.no/view/21047/252>

**PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI,
REKKE I NR. 76 – SIDE 238-239 NR. 191**

**AVSKRIFT AV SKYLDELINGSFORRETNING
AVHOLDT 3. DESEMBER 1925
TINGLYST 4. DESEMBER 1925**

(Side 238) «Skylddelingsforretning. Aar 1925 den 3. december avholdt . . . (undertegnede av lensmanden opnævnte mænd skylddelingsforretning) over gnr. 182, bnr. 132 av skyld mark 0,01 i Akers herred, tilhørende frøken Olga Støttum i anledning av at der er solgt en parcel av gaarden til ... (kun et opphold i teksten; min merknad). Mændsopnævnelsen (vedlægges. Mændene har avlagt ed som skjønsmænd. Ved forretningen) møtte ingen, men parcellens grænser er fastsat ved kart-(side 239) og opmaalingsforretning av 5. februar 1925. Mændene valgte til formand opmaalingschef S. Christoffersen. Over den del av (av gaarden som er fraskilt, meddeles her følgende) grænsebeskrivelse: Parcellen grænser mot nord til gnr. 156, bnr. 104 (hovedbølets tidligere grænse) mot øst til gnr. 182, bnr. 397 (hovedbølets tidligere grænse) – mot syd til veien – mot vest til hovedbølet. Areal 816....3 m². Sp. 1 og 3. besv. med: Nei. Sp. 6: Tillæg til byggetomt. De øv sp. ubesv. Det bevidnes: a) At (ved delingen nytt fællesskap ikke er) stiftet. b) At . . . (hvert bruk har faat en for fredning og benyttelse saa henigtsmæssig form som forholdene) tillater. Skylden . . . (for de fraskilte del blev bestemt) til 1 øre. Hovedbølets (gjenværende skyld utgjør ...; ikke nevnt noe mer; min merknad. De fraskilte del er git bruksnom. ...; ikke nevnt noe mer; min merknad. Bestemmelse angaaende omkostningerne ved forretningens avholdelse og tinglysning. Parterne blev gjort bekendt med, at forretningen kan paaankes til overskjøn forsaavidt angaar skyldansættelsen og den i marken foretagne deling, og at begjæring herom maa være fremsat til sorenskriveren inden 3 maaneder fra nærværende forretnings tinglysning. Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter bedste skjøn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed. Vi har bestemt) at H. Aune skal (skal besørge forretningen indlevert [indsendt] til sorenskriveren til) tinglysning. Sigurd Christoffersen. H. Bjelland. H. Aune. Der er (av reguleringsmæssige hensyn intet til hinder for at nærværende skylddelingsforretning) afhjemles under forudsætning av at parcellen sammenføies med gnr. 182, bnr. 397 til et bruk. Akers reguleringschefs kontor, den 4/12-1925. Henrik Jæger. Antat til tinglysning 4/12-1925. E. Ongstad edsv. Bnr. 545. (74-170-193)».

<https://media.digitalarkivet.no/view/21150/120>

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av ovennevnte dokument. Jeg har derfor tilføyet dette i parentes etter prikkene.



Til Byskriverkontoret i Oslo.

Tinglysningens erklæring for gnr. 182 bnr. 132 i Oslo.

Adkomstrett til nevnte tomt skal være over gnr.156 bnr.19 i Oslo.
Dette dokument tinglyses og vedlegges skjøte for nevnte tomter.

Hjemmelshaver: Bjørn Steinsvik persnr. 010644 [REDACTED]

Retur adresse: Bjørn Steinsvik
Vikingveien 5,
1170. Oslo.

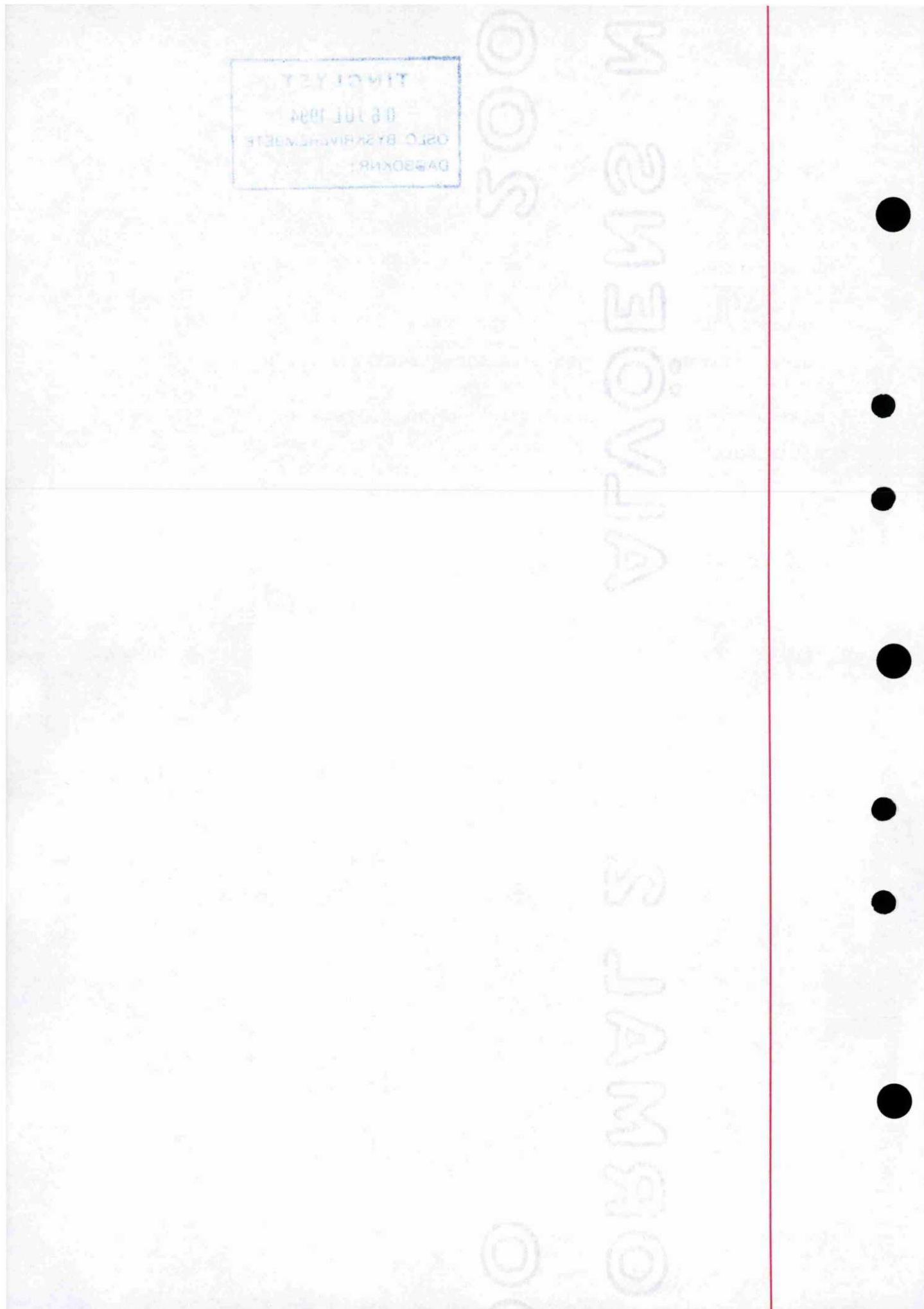

Bjørn Steinsvik

Oslo den 7/4 - 94.



Doknr: 36589 Tinglyst: 06.07.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

R





Oslo kommune

Mappenr. : 950047019
Målebrevsnr.: 1995/602

MÅLEBREV

Gnr. 182 bnr. 132

Eiendommen er registrert og tinglyst 15/11-1889.

Den 19. september 1995 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kartforretning over gnr. 182 bnr. 132.

Forretningen ble rekvirert av A.B.Asfalt A/S og Bygg & Anlegg Møre A/S.

Bestyrer ved forretningen var Arild Kirkeby.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 896.4 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X = - 5021 Y = 3788 H = 60
Oslo koordinatsystem.

Avdeling øst, måle- og deleseksjonen den 25. september 1995.

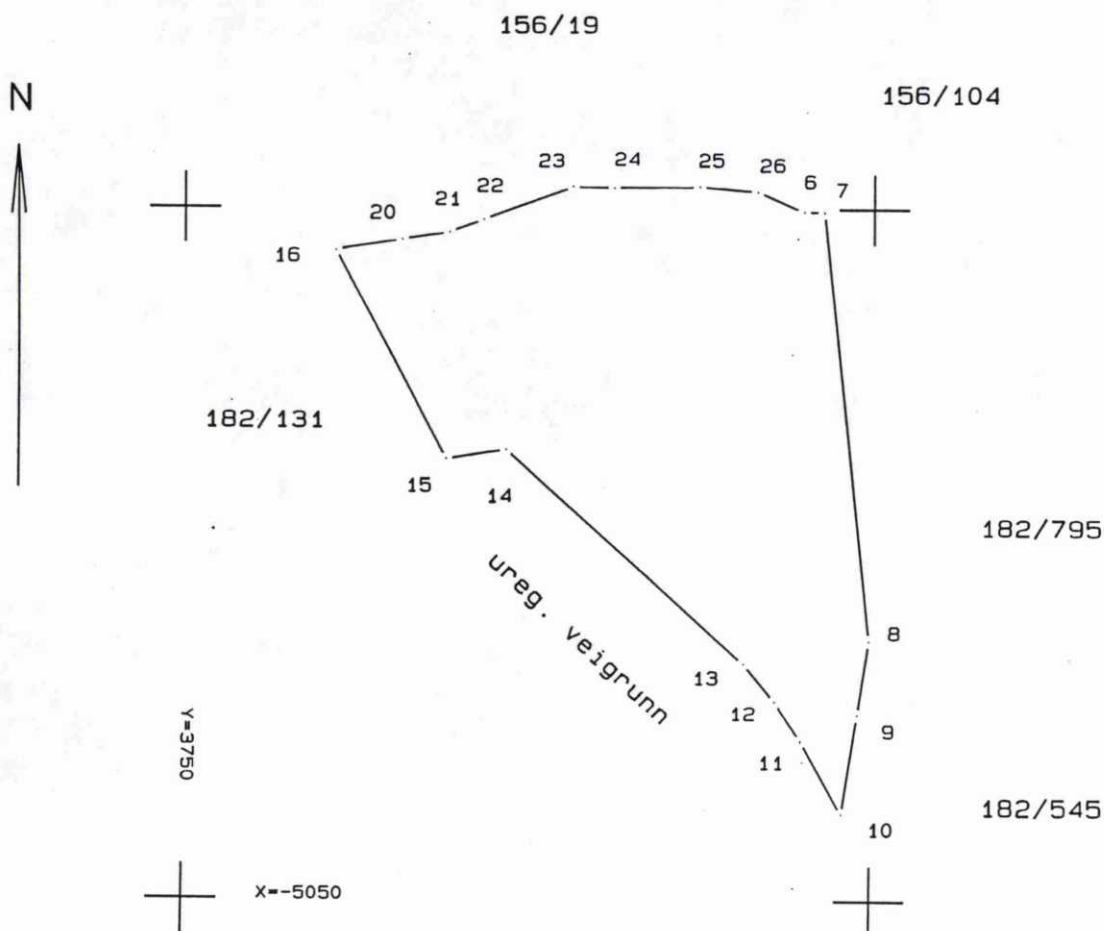
Berit Danielsen
Berit Danielsen
Seksjonsleder

Arild Kirkeby
Arild Kirkeby
Saksbehandler

Dagbokføring og tinglysing:

Doknr: 53573 Tinglyst: 28.09.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART			Areal	M ²
Gnr	Bnr	Teignr	Målestokk	
182	132		1: 500	



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
7		-5000.21	3796.40		
8		-5031.14	3799.85	31.12	
9		-5036.56	3799.03	5.48	
10		-5043.72	3797.95	7.24	
11		-5038.46	3794.93	6.06	
12		-5035.58	3792.98	3.48	
13		-5032.82	3790.68	3.59	
14		-5017.46	3773.22	23.26	
15		-5018.15	3768.86	4.42	
16		-5003.04	3760.75	17.15	
20		-5002.25	3765.50	4.82	
21		-5001.70	3769.00	3.54	
22		-5000.80	3771.50	2.66	
23		-4998.40	3778.00	6.93	
24		-4998.50	3781.00	3.00	
25		-4998.40	3787.25	6.25	
26		-4998.75	3791.50	4.26	
6		-5000.20	3794.91	3.71	
				1.49	

AB Asfalt A/S -Bygg og Anlegg AS, MUNKEDAMSVEIEN 67, 0270 Oslo



OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

R. OKO

MÅLEBREV

Tillegg til:

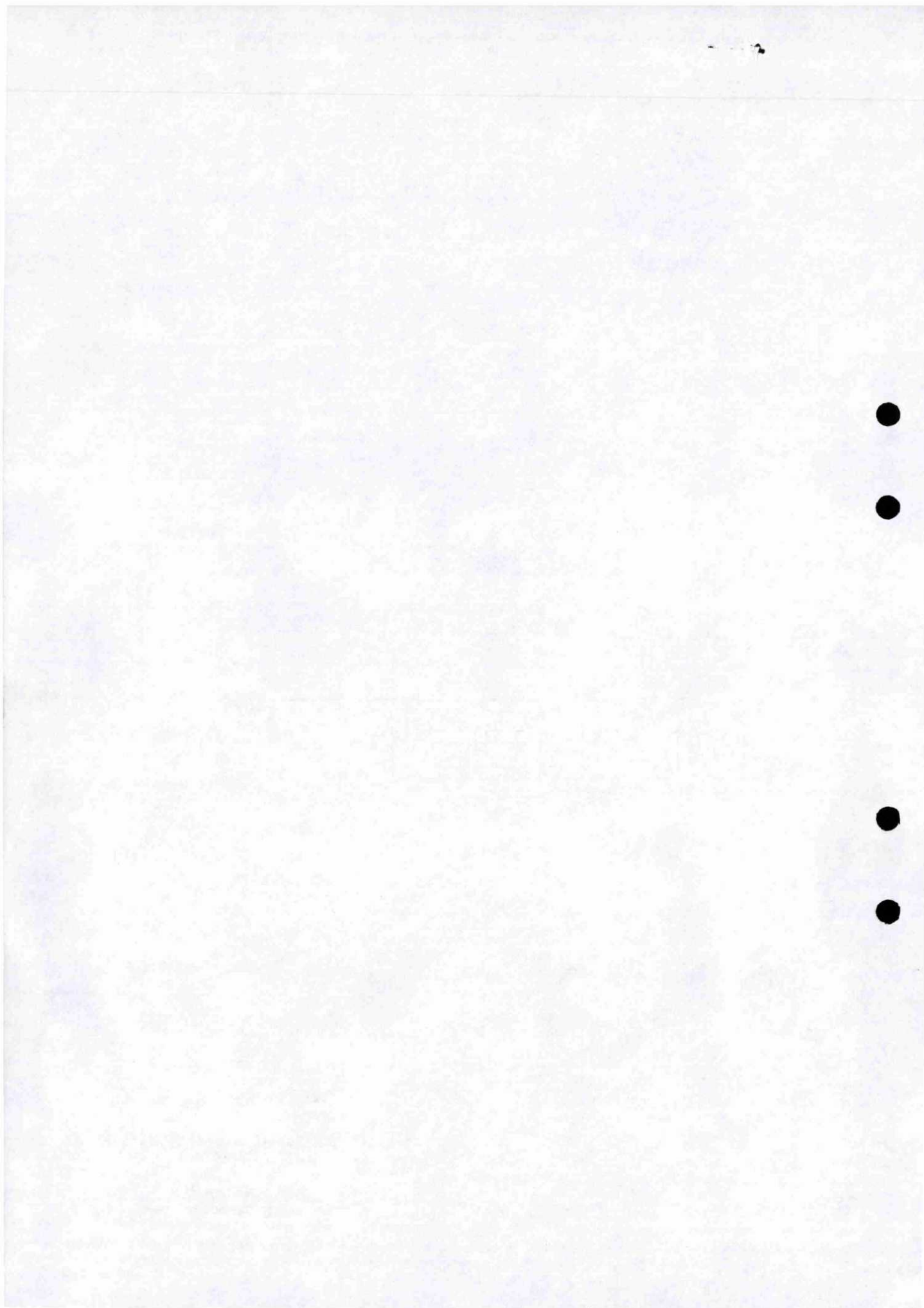
Doknr. 53573

28/9-1995

CRK

Vi samtykker i tinglysingen
Oslo,
aarskog & søllit

JOAR SV. AARSKOG
Statsaut. eiendomsmegler



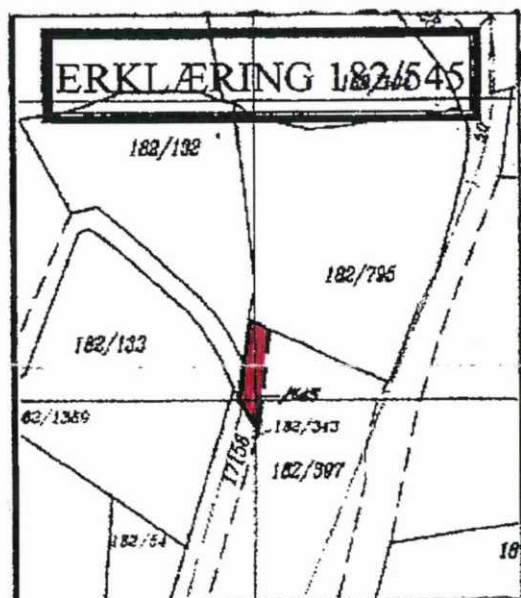
ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT OVER GNR. 182, BNR. 545

Hjemmelshaver til gnr. 182, bnr. 132 gis en stedsvarig rett til adkomst over gnr. 182, bnr. 545 som vist markert rødt på kart nedenfor.

Rettighetshaver er ansvarlig for opparbeidelse av adkomsten i henhold til de til en hver tid gjeldende lover og forskrifter.

Rettighetshaver forplikter seg til å fjerne eventuelle hindringer som følge av opparbeidet adkomst dersom opparbeidelse av Støttumveien i henhold til reguleringsplan S-0309, vedtatt 14/05/1946 skulle bli aktuelt.

Kommunen påtar seg intet ansvar for økonomiske tap Rettighetshaver påføres ved at adkomsten på et senere tidspunkt må fjernes.



Som hjemmelshaver samtykker vi til tinglysning av ovennevnte rettighet.

Oslo, den 22/6 2004

Hjemmelshaver:

OSLO KOMMUNE
EIENDOMS- OG
BYFORNYELSESETATEN
Org. nr. 958 935 420

Arve Reklef
avdelingsdirektør
Fullmakt nr. 921



Doknr: 42857 Tinglyst: 24.06.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr. 141280



Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 182, bnr. 132, Støttumveien 3 C i Oslo, saksnummer 201718648.

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 bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vingolfveien 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 eiendomsservervet 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 20/8 2020

CHRISTIAN RENNESUND Fødselsnr./Orgnr.

141280

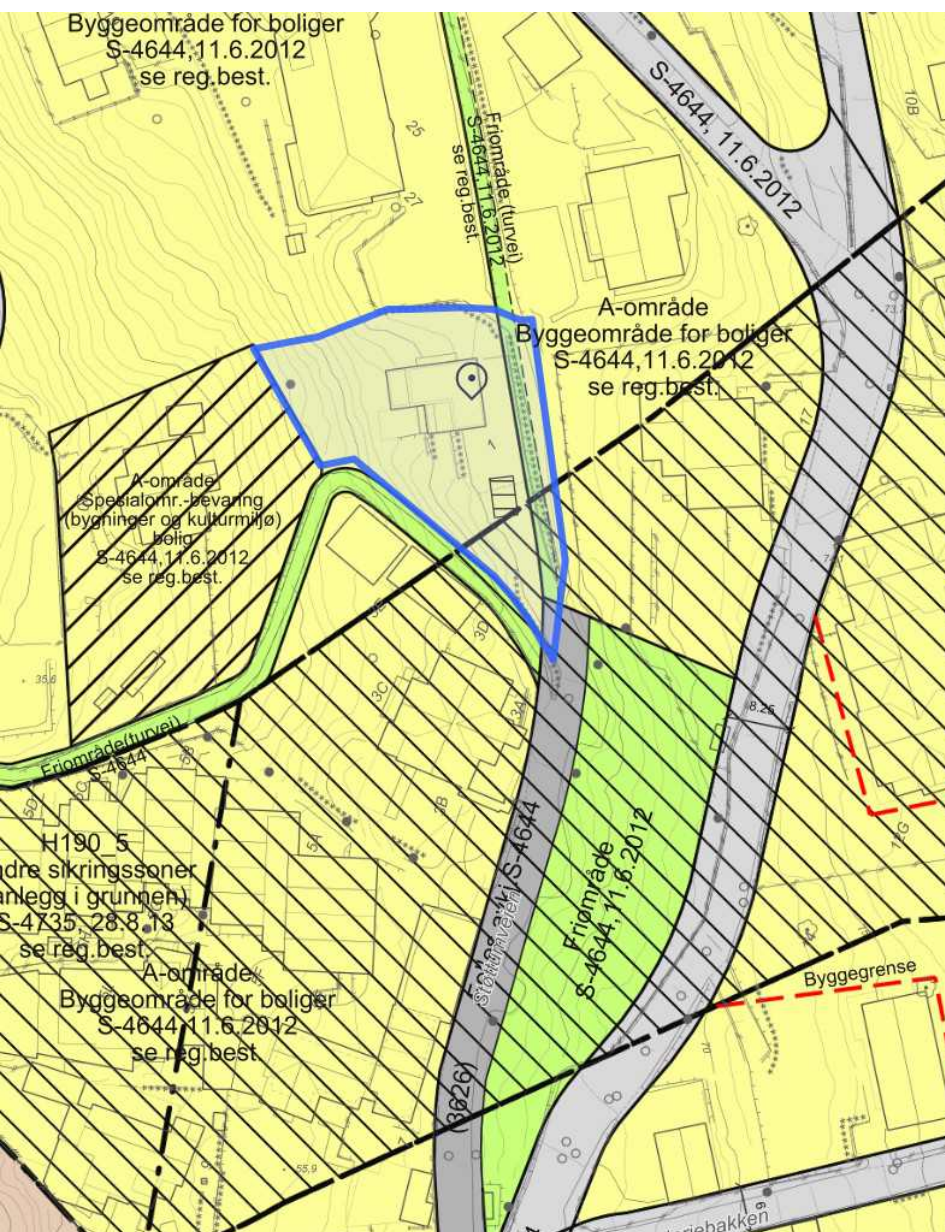
Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 20/8 2020

YULIA RENNESUND Fødselsnr./Orgnr.

180984







S-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012

Vedtatt av: Bystyret

Vedtaksdokumenter: [200900490](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200900490

Dokumentet består av 8 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 NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.

§ 1. Planens begrensning

Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:

Boliger, bolig/kontor industri, allmenntilgjengelig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:

Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:

Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:

Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,

Naturvernområde

Fellesområder:

Felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Byggeområde boliger

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse

Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:

- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.

- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

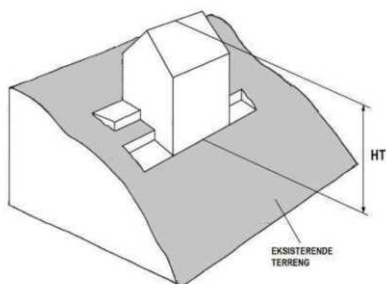


Fig. 1

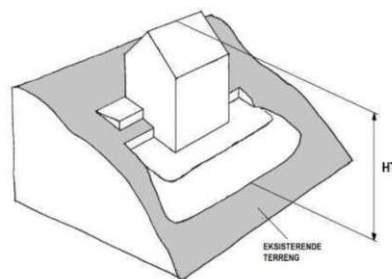


Fig. 2

§ 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.
2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærers røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.
3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggegropa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.
4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere enn 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.
Dersom terrenget terraseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein.
Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense.
Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.

I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden. Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprosjeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

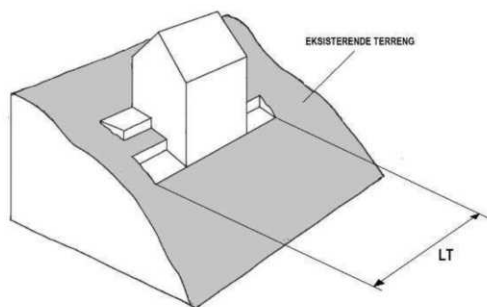


Fig. 3

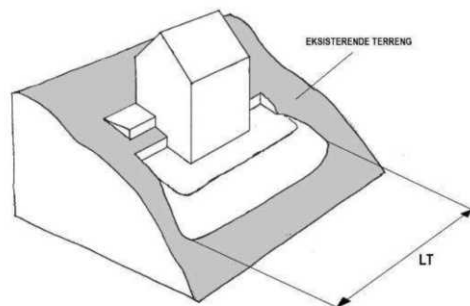


Fig. 4

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring

I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens uteoppholdsarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:

- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 3.6. Parkering

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

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt

Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m². Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise trærts art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.
2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.
3. Utomhusplan skal vise:
 - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
 - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
 - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.
4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
 - Bebyggelse.
 - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
 - Vegetasjon.
5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng, inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer, samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.
6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrøp, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.
7. Overvannshåndtering
Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.
8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.
9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.
Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøktjenelig virksomhet

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

§ 4. Byggeområder boliger/kontor/industri

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.

Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

§ 5. Offentlige trafikkområder**§ 5.1. Opparbeidelse**

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

§ 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.

Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.

Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

§ 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

§ 6. Friområder**§ 6.1. Friområde**

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

§ 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.

Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.

Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

§ 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.

Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

§ 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)**§ 7.1. Generelt**

Alle søknadspåklagte og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

§ 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

§ 7.3. Gjenoppføring

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningsmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.

§ 7.4. Ny bebyggelse

Forbud mot nybygg:

Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.

Paviljong/hagehus/frittstående garasje:

For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m² BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.

Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.

§ 7.5. Tilbygg og påbygg

Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.

§ 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

§ 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap

Gråsteinsmur, forstøtningsmur, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.

§ 7.8. Offentlige og private veier

Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med nåværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.

§ 7.9. Nordstrand Stasjon

Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøktjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.

§ 7.10. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 8. Spesialområde naturvernområde

Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

§ 9. Fellesområder

§ 9.1. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei

Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 10. Støy og luftforurensning

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.

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.

§ 11. Jordforurensning

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.



S-4735

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen).

Vedtaksdato: 28.08.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201006489](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201006489

Dokumentet består av 11 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOLLOBANEN – OSLOS DEL AV NYTT DOBBELTSPOR OSLO – SKI**§ 1 Avgrensning**

Detaljreguleringen gjelder på to vertikalnivå: under grunnen og på grunnen. Planområdet er presentert på 18 kartblad (ni under grunnen og ni på grunnen). Det regulerede området er vist på 16 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012 og revidert 03.06.2013 samt 2 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012, revidert 03.06.2013 og 27.06.2013.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)

Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):

- Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel) KA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):

- Jernbane JT 1 - 5
- Jernbane kombinert med Vei JT1/VT og JT4/VT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:

- Jernbane/Energianlegg JT4/BE og JT5/BE

Nivå 2 (på grunnen)

Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):

- Bebyggelse og anlegg B
- Institusjon, museum BO

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):

- Jernbane J
- Annen banegrunn- tekniske anlegg (beredskapsplasser) JA 1-3
- Annen banegrunn - tekniske anlegg (ventilasjonstårn og annet) JA 4-5
- Kjørvevei V
- Gang- og sykkelvei Vgs
- Annen veigrunn – teknisk anlegg (ventilasjonstårn) VA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:

- Jernbane /energianlegg (transformatorstasjon, omformerstasjon) JA6/BE

Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3):

- Park P 1-3
- Vegetasjonsskjerm GV

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6):

- Frisiktsoner H140_1
- Historisk sikttakse H140_2
- Restriksjonssone over tunnel H190 1-8
- Faresone (høyspenningsanlegg) H370
- Bevaring kulturmiljø H570
- Hensynssone båndleggingssone (etter lov om kulturminner) H730

Bestemmelsesområder (plan – og bygningsloven § 12-7):

- Midlertidig rigg - og anleggsområder R/A 1-16 og 18-25

§ 3 Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser**3.1 Støyreducerende tiltak i driftsfase****Luftoverført støy**

Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) pkt. 3.2 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift / NS8175. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et utendørs støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442 pkt. 32 – Tabell 3, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Alternativt skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Eiere av bolig der de økonomiske

og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen.

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

Gnr./Bnr.	Adresse
233/201	St. Halvards plass 1
233/202	St. Halvards plass 2
234/47	Oslogate 1 A-C
233/299	Oslogate 2 B-C
234/16	Oslogate 7
233/275	Munkegata 1
234/27	Schweigaardsgate 51

Detaljert utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den enkelte grunneier. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Tiltak mot støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

Krav til jernbanetiltaket:

Strukturstøy

Strukturstøy fra jernbane i tunnel og kulvert må ikke overskride $L5AF = 32$ dB i bygningsrom med støyfølsom bruk. $L5AF$ er det A-veide nivå, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms, som overskrides av 5 % av hendelsene, det vil si et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Kun trafikk på mest støyende spor skal komme i betraktning og minimum 30 % av passeringene som brukes til å beregne $L5AF$ skal være godstog.

Vibrasjoner

For vibrasjoner settes grenseverdien til $V_{w,95} = 0,3-0,6$ mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstille NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kostnynforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

Krav til ny bebyggelse:

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra jernbane, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176.

3.2 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring

Prinsipper og systematikk beskrevet i Miljøprogram for prosjektering (UOS-00-A-36081), skal legges til grunn for detaljprosjektering og gjennomføring. Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulempen i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og forelegges PBE. Miljøoppfølgingsplanen skal foreligge ved søknad om tiltak. Tiltak beskrevet i Miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.4 Kulturminner

Området avmerket på plankartet som er båndlagt etter lov om kulturminner er kulturlag og ruiner fra middelalderen som er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, er ulovlig uten tillatelse fra kulturminne myndigheten. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal på forhånd og i god tid sendes kulturminnemyndigheten slik at omfanget av og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver jmfør kulturminnelovens § 10.

3.5 Overvann, drensvann, spillvann

Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer herunder omlegging av tunnel for Alna, skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet. Overvann fra jernbaneanlegg herunder beredskapsplasser,

skal i den grad det er mulig behandles lokalt. Drensvann og spillvann fra det ferdige anlegget skal føres til resipient eller offentlige ledninger og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

Tiltaket slik det fremgår av Teknisk plan UOS-10-A-13905 revisjon 04B, datert 22.05.2013 anses som detaljavklart for så vidt gjelder følgende deler:

- Betongtunnel for inngående og utgående Follobane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for inngående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for utgående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-1,2)
- Utforming av overgang mellom betongtunnel og bergtunnel ved Ekebergskråningen
- Tunnelløp i berg for inngående og utgående Follobane med alle mellomliggende og parallelle rømningstunneler og tekniske rom fra (km 1,63-11,88)
- Tunnelløp i berg for inngående Østfoldbane med tilliggende tekniske rom, og rømningstunneler fra påhugg (km 1,63-2,92) unntatt eventuell permanent portal
- Redningsstasjon i berg ved Åsland til kommunegrense mot Oppegård (km 11,6-11,88) inklusive adkomsttunneler i berg
- Tverrslag fra Sjursøytunnelen til tunneler for inngående spor til Østfoldbanen og inngående spor for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra eksisterende tunnel til Hafslund transformatorstasjon ved Bekkelaget til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra påhugg ved Furubråtveien til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Nordre tverrslag fra påhugg ved Åsland til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Søndre tverrslag fra påhugg ved Åsland til kommunegrense mot Ski unntatt eventuell permanent portal
- Tunnelløp for omlegging av Alnaelva i berg ved kryssing med Ekebergstunnelene, Follobanen og inngående Østfoldbane inklusive alle anleggstunneler
- Støttemurer og trau i betong som ligger under terreng for å ivareta spor-arrondering inne på sporområdet på Oslo S og som ikke er synlige utenfor Oslo S

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

Detaljert utforming av konstruksjoner etc., som ikke er tilstrekkelig belyst i reguleringsplan, avklares i forbindelse med byggesaksbehandling, eller eventuelt ved konsesjonsbehandling med hjemmel i annet regelverk for tiltak som ikke omfattes av plan- og bygningsloven. Innenfor området for Bjørvikaplanen skal designhåndbok for Bjørvika legges til grunn så langt den passer. Synlige konstruksjoner skal kles med natursteinsmateriale.

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

Tunnelportalene skal utformes med et enkelt og rasjonelt formuttrykk som gjør at det blir en del av det helhetlige jernbaneanlegget. Det skal benyttes et rektangulært tverrsnitt i tunnelportalene. Det rektangulære tverrsnittet skal lett la seg tilpasse til tilstøtende støttemurer. Ved utforming av tunnelportalene skal prinsippet i 3.6.2 siste punktum legges til grunn. Utforming av støy/sikkerhetsskjerm over tunnelportalene skal godkjennes av Riksantikvaren og Oslo kommune.

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

Endelig utforming fastsettes i landskapsplanen, jmfør § 7.2. Eventuelt rekkverk utformes med et lett og åpent/transparent uttrykk.

3.7 Byggegrense langs jernbane

Byggegrense til jernbane er angitt på plankartet der byggegrenser er mindre enn angitt i Jernbaneloven. For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense. Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse i byggeforbudssone, med unntak av bygg som i planen forutsettes revet, tillates. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet.

§ 4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

4.1 Generelt for alle nivåer

Tunnelenes sikringssone skal ligge innenfor angitt formål for jernbane. Øvrig geometri fremgår av Teknisk plan for Follobanen i Oslo (UOS-10-A-13905 rev.04B), med unntak av utgående Østfoldbane fra profil km 1,2 til 1,7.

- a) Justeringer av sporgeometri, tunnelvernsnitt, plassering av nye tverrforbindelser, etc. innenfor reguleringsformålet som medfører at avstand til veitunnelene og jernbanetunnel er mindre enn 20 meter, kan bare foretas etter godkjenning av Statens vegvesen.
- b) Innenfor eksisterende veitunnelers sikringssoner skal alle tiltak som medfører vibrasjoner fra for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunn, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, etablering av elektroinstallasjoner eller andre tiltak som på annen måte kan skade vegtunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.
- c) Før tillatelse til riving eller nybygging som følger av denne planen kan gis, eller andre arbeider i grunnen utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal sendes kulturminnemyndigheten slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking eventuelt kan fastsettes.
- d) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes. Planene for tiltak og inngrep i eller ved kulturminner, herunder avbøtende tiltak, skal forelegges og godkjennes av kulturminnemyndigheten før rive eller byggearbeider kan igangsettes. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking.
- e) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatiske fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette kulturminnemyndighet.
- f) Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres. For bygg oppført før 1900 og som skal rives, skal det foreligge en kulturminnefaglig dokumentasjon sammen med rivemeldingen.

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)

4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg

KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel):

- a) Tunnelen kan benyttes til anleggstrafikk for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E-18 skal stenges og området skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom, etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 JT 1-5, JT1/VT-JT4/VT, JT4/BE, JT5/BE: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

JT1, JT2, JT3: Jernbane og jernbanetekniske anlegg:

- a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift, samt tunnelanlegg for omlagt trasé av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom, etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunnelvernsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
- b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Ved større løsmassedybder enn 12 meter går volumet ned til fast berg. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
- c) Over JT2 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) og JT3 (betongtunnel) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT1/VT, JT4/VT: Jernbane kombinert med Vei:

- a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket og Statens vegvesen rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbane og eksisterende veganlegg, samt tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva

med atkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan for Follobanen datert 22.05.2013.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 20 meter over øverste teoretisk tunneltak og 20 meter under teoretisk tunnelbunn. Volumet erverves av Jernbaneverket og Statens vegvesen i felleskap. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etablering av elektroinstallasjoner etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen og Jernbaneverket.

JT4, JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, etc.:

a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

c) Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med eksisterende energianlegg:

a) Tunnelen kan også benyttes til anlegg og drift for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

c) Over JT5/BE (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen.

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)

4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg

B: Bebyggelse og anlegg:

På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være tilbakeført til det permanente formålet som er fastsatt i denne plan. Dersom annet formål er fastsatt i "Områderregulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter det aktuelle området skal disse formålene legges til grunn.

BO: Institusjon, museum:

Det tillates oppført vernebygg for Bispeborgens ruiner. Vernebygget skal underordnes Oslo Ladegårds høyder for møne og gesims. Bebyggelsens maksimale utstrekning er angitt i plankartet med grense for bebyggelse.

4.3.2 J, JA 1-5, JA6/BE, V, VA, Vgs: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt:

I områder regulert til jernbane tillates etablert tekniske anlegg knyttet til banedriften. Områdene for baneanlegg tillates benyttet til anleggsvirksomhet innenfor rammer som framgår av denne planen.

J: Jernbane:

Innenfor regulert areal tillates Jernbaneverket å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjermer, tunnelportaler osv.), ventilasjonstårn (Loenga) på inntil 7 meter høyde over planert terreng, driftsatkomster som vist i reguleringsplan og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm). Tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva med atkomsttunneler skal opparbeides innenfor formålet.

Jernbaneanlegget tillates å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal. Herunder kan nytt utgående Østfoldbanespor senkes for å kunne føre Alna over alle 4 spor på kulverttak.

JA1-3: Annen banegrunn- tekniske anlegg, (beredskapsplasser):

Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg og driftsatkomster som vist i reguleringsplan. Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og så langt mulig tilrettelegges for sambruk. Det skal for disse områdene lages en utomhusplan hvor utforming, materialbruk og tilrettelegging for sambruk skal inngå. Nivå for ferdig opparbeidete beredskapsplasser skal angis med kotehøyde på plankart. Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

JA4-5: Annen banegrunn- tekniske anlegg:

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. Innenfor JA4 tillates oppført kulvertkonstruksjon som forbindelse mellom tverrslagstunneler og beredskapsplass JA3. Innenfor JA5 tillates oppført ventilasjonstårn med maksimal høyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

JA6/BE: Jernbane/Energianlegg (Transformatorstasjon og omformerstasjon):

Innenfor området tillates oppført transformatorstasjon med inntil 1 000 m² (BYA) og omformerstasjon med inntil 4 000 m² (BYA). Maksimal høyde skal ikke overstige 12 meter for transformatorstasjon og 14 meter for omformerstasjon over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området tillates etablert nødvendige kulvertløsninger for kabelføringer mellom felt JA6/BE og felt JA4/JA5.

V: Vei - kjørevei:

Trelastgata reguleres i 12,5 meters bredde. Herav skal kjørevei ha en bredde på maksimalt 9,5 meter inklusiv bussoppstillingsplasser. Fortau opparbeides med minimum 3 meters bredde.

VA: Annen veigrunn - teknisk anlegg:

Omfatter bygget luftetårn for Operatunnelen.

Vgs: Gang- og sykkelvei:

Omfatter gang- og sykkelvei i Clemensalmenningen i Middelalderparken. Opparbeides i sammenheng med tilstøtende GS veier.

4.3.3 P, GV: Grønnstruktur

P1-3: Park:

I område regulert til park tillates etablert atkomst til tekniske rom i tilknytning til underliggende jernbanetunnel. Område P 1- 3 skal opparbeides i henhold til landskapsplan som nevnt i § 7.2. Over og på begge sider av betongkulvert i Klypen (område P1-3) skal terrenget opparbeides som park. Fra betongkulvert og frem til reguleringsplanens avgrensning i vest skal etableres et skrånende terreng. Området skal formidle opplevelse av hvordan landskap og bybebyggelse har vært i middelalderen. De historisk rekonstruerbare veifarene Clemensalmenningen og Vestre Strete skal være lesbare og gangbare. Området skal for øvrig opparbeides med oppholds-/ aktivitetssoner med møblering, atkomst til verkstedbygningen, hvor det skal etableres gress, beplantning og eventuell plassering av andre installasjoner som er naturlige ut fra områdets bruk, herunder oppføring av enkelte rekonstruksjoner av historiske anlegg. Plassering av andre installasjoner vurderes i tråd med opplevelse av parken som middelalderpark og rekreasjonsområde. Innenfor felt P 2 tillates oppført inntil 550 m² (BRA) som utvidelse av Lokomotivverkstedet.

GV: Vegetasjonsskjerm:

Område GV ved Åsland skal opparbeides som vegetasjonsskjerm med stedlig vegetasjon mot E6. Vegetasjonen skal bestå av arter med begrenset maksimal veksthøyde til 6 meter over terreng.

4.4 Hensynssoner

4.4.1 H140 1-2, H190 1-8, H370, H570, H730: Hensynssoner i planen

H140 1: Hensynssone type a. Frisiktsone ved krysset Trelastgata og Bispegata, samt frisiktsone ved atkomst til beredskapsplass fra Trelastgata. Det skal ikke oppføres konstruksjoner eller plantes vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter innenfor frisiktsonen. Høystammede trær kan benyttes.

H 140_2: Historisk siktakse. Det tillates ikke sikthindrende elementer innefor sonen.

H190_1 og 4 og 7: Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket. For hensynsone H-190-7 skal også Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.

H190_2, 5 og 8: Hensynssone type a. Restriksjonssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastestasjon, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak og jernbane i betongtunnel/kulvert: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. For hensynsone H-190_8 skal Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.

H190_3: Hensynssone type a. Restriksjonssone over tunnel: Maksimal belastning på betongtunnel skal ikke overstige 40 kN/m².

H190_6: Hensynssone type a. Restriksjonssone for vei- og jernbanetunnel: Restriksjonssonen gjelder for underliggende vei- og jernbanetunnel i vertikalnivå 1. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanleggene, må ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor bergvolum skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Ingen tiltak kan gjennomføres i felles restriksjonssone uten etter avtale mellom partene.

H370: Hensynssone type a. Faresone (høyspenningsanlegg): Omfatter høyspenningsanlegg på Åsland.

Reguleres i total bredde 38 meter.

H570: Hensynssone type c. Bevaring kulturmiljø: Bygningen på eiendom gnr/bnr 235/32 skal bevares. Dersom grunnforhold eller vesentlige, tekniske hindringer tilsier at tunnelinnslaget ikke kan legges nord for bygningen, vil en rivesøknad kunne behandles uten krav om omregulering av eiendommen.

H730: Hensynssone type d. Båndleggingssone etter lov om kulturminner:

Oslo Middelalderby er automatisk fredet og er angitt som hensynssone i planen. Innenfor hensynssonen må det ikke iverksettes tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Hensynsonen gjelder for alle nivåer.

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder

5.1 Generelt

a) På områdene R/A 1-25 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, herunder kontorbygninger, verksted, lager, massehåndteringsanlegg (Åsland), og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av tiltaket. Atkomst til rigg- og anleggsområder er vist med pil på kart. Byggeplaner inkludert skiltplan for midlertidig atkomst fra riksvei skal godkjennes av Statens vegvesen. Etter anleggsavslutning skal den til enhver tid gjeldende regulering for områdene gjelde.

b) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på disse. Tilgangen til Kongshavnveien skal ikke begrenses.

c) Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at tiltaket er avsluttet / satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til tilbakeføringsplan utarbeidet i samarbeid med Jernbaneverket og godkjent av Oslo kommune. Med "tilbakeføringsplan" menes en plan som viser hvordan terrenget skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Denne skal vise terrenghøyder, planering av overflate, jorddekke, beplantning, stier, veier, eventuelt sambruk med videre.

5.2 Forholdet til kulturminner

a) Før tillatelse til rivning, nybygging eller andre arbeider i grunnen kan utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

b) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes.

c) Alle riggplaner innenfor hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Planen skal forelegges Riksantikvaren i god tid før grave, rive- og byggearbeider skal iverksettes og skal godkjennes før igangsettingstillatelser kan gis. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende

områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking (punkt a). Punkt 4.1 punkt e og f gjelder tilsvarende i anleggsperioden.

5.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang og sykkelveier med videre Gang- og sykkelveier, veier med videre som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk. Maurtuveien skal opprettholdes som gang- og sykkelforbindelse, og skal legges på midlertidig bro over atkomst til R/A23 ved Åsland. Gang- og sykkelveien langs Mosseveien skal legges på midlertidig bro over av-/påkjøring til R/A21. Gang- og sykkelveier, veier med videre som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard og sikres i forhold til anleggstrafikk. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk. Det skal opprettholdes gode atkomstforhold til omkringliggende virksomheter. Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonervegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Oslo kommune ved Bymiljøetaten før gjennomføring. Midlertidige omlegging av veier /gang- og sykkelveier skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

5.4 Støv, støy og vibrasjoner i anleggsperioden

Luftoverført støy og strukturstøy i anleggsfasen:

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 (kap. 4), skal legges til grunn sammen med veileder (TA 2115/2059 kap. 4) for tiltak for begrensnig av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00.

Kommuneoverlegen (Helseetaten) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspiktige skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

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

Støv i anleggsfasen:

Det skal gjennomføres tiltak som forhindrer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder med naboskap som er spesielt ømfintlige. Dette gjelder også på Oslo havn. Slike tiltak skal innarbeides i Miljøoppfølgingsplan og forelegges Statens vegvesen, Oslo Havn og Bymiljøetaten og den aktuelle bydel til uttalelse.

Vibrasjoner i anleggsfasen:

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

5.5 Utslipp i anleggsperioden

Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres grundige miljørisikoanalyser for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten og kommunen for å avklare behov for nødvendig søknad om tillatelse til utslipp.

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdene i anleggsperioden. Planene skal omfatte trafikkavvikling herunder kjøreruter fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt eventuell mellomagring og deponering av masser. Planen for trafikkavvikling skal forelegges kommunen og Oslo Havn og være godkjent av veimyndigheten. Planen for deponering/mellomlagring av masse skal godkjennes av Fylkesmannen.

§ 6 Særlige bestemmelser knyttet til de enkelte rigg- og anleggsområder

Ladegården/Bisp Nikolas kapell - gjelder områdene R/A 3 og R/A 4:

På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski.

Klypen Vest - gjelder området R/A 6:

På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.

Klypen Øst – gjelder området R/A 9:

På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.

Oslo havn - gjelder områdene R/A 15, 18 og 20:

Anleggsområdene skal tilbakeføres til havnedrift umiddelbart etter anleggsarbeidens avslutning.

Nord for Bekkelagskaia - gjelder området R/A 16:

Område R/A 16 omfatter Havneveien og atkomsten til Ekeberghallene som er reservert for havnetrafikk, men som i anleggsfasen åpnes for anleggstrafikk.

Øst for Mosseveien – gjelder området R/A 19:

Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggets avslutning eller etter avslutning av utvidelse av Bekkelaget renseanlegg dersom dette skjer senere. Påkjøringsrampen til E18 fra Bekkelagsveien skal gjenåpnes.

Furubråtveien (Mosseveien 184 med flere) – gjelder området R/A 21:

Innen oppstart av arbeidene skal det foreligge en tilbakeføringsplan for området.

Åsland - gjelder områdene: R/A 22, 23, 24, 25

Innenfor området R/A 22, 23, 24 og 25 tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder midlertidige anlegg som f.eks. kontorbygninger og forpleining, transportbånd, kraner, verksted, betongelementfabrikk, lager, massehåndteringsanlegg, og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av anlegget. Eventuell forurensning i grunnen som medfører risiko for skade på naturmiljøet som følge av tiltaket må fjernes eller sikres før området tilrettelegges som riggområde. Dokumentasjon på omfang og planlagte tiltak skal følge eventuell byggesak. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være istandsatt i henhold til tilbakeføringsplan. Denne skal vise hvordan området skal tilbakeføres med grovplanering, jorddekking og tilsåing. Langs E6 skal en støyvoll opparbeides og tilplantes. Myrerbekken skal ledes åpen gjennom området. Det skal også tas hensyn til trasé for fremtidig t-bane til Gjørsrud - Stensrud. I tilbakeføringsplanen skal også egnetheten som byggegrunn for oppfylte masser som skal anbringes permanent vurderes. Det skal herunder utredes metoder for å stabilisere disse. (Ref UFB-31-A-30038). Dersom andre formål enn det som følger av denne planen blir fastsatt i "Områderegulering for Gjørsrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter hele eller deler av det aktuelle området, skal disse formålene legges til grunn. For områdene R/A 22, 23 og 24 skal planen utarbeides i samarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune, godkjennes av Oslo kommune, og senest være ferdig 01.01. 2017.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Løsning for kryssing av Alna

Jernbaneverket skal i den videre detaljering legge til grunn at Alna skal føres over alle fire spor. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre skal Alna føres over utgående og inngående Follobane og inngående Østfoldbane mens det etableres en dykket løsning under Østfoldbanens utgående spor. Eventuell dykket løsning under utgående Østfoldbane skal være bygget før jernbaneanlegget settes i drift.

7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen

Område P1-3 skal opparbeides som offentlig park etter at anlegget er avsluttet.

Jernbaneverket skal i samarbeid med Oslo kommune og Riksantikvaren utarbeide en landskapsplan for Klypen som detaljerer utforming av området innenfor de rammer som er angitt i 4.3.3 og prinsippene i tegning UOS 10-O-13000 revisjon 03B datert 12.12.2012. Landskapsplanen skal foreligge senest 31.12.2014. Landskapsplanen skal deretter forelegges Riksantikvaren til behandling og godkjenning i henhold til kulturminneloven og godkjennes av Jernbaneverket og Oslo kommune. Senest ett år etter at midlertidig anlegg på P1-3 er avsluttet

(2019) og under enhver omstendighet før jernbaneanlegget settes i drift, skal områdene være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

Før utsendelse av tilbudsinnbydelse for anleggsarbeider og tunneldriving nær Ekeberg tunnelene inklusive ramper, Grønli tunnelen, Mosseveien ved Sjursøya samt E6 ved Åsland, skal det foreligge skriftlig avtale mellom Jernbaneverket og Statens vegvesen om alle forhold, både permanente og midlertidige, knyttet til nærføringen med anleggene. Avtalen skal herunder inneholde bestemmelser om følgende:

- Krav til dokumentasjon av midlertidig og permanent stabilitet, inklusive numeriske beregninger og detaljert geologisk rapport
- Krav til dokumentasjon av bæreevne og driftssikkerhet for vegtunnelene
- Krav til dokumentasjon ved bruk av annen dreneringsløsning i Ekeberg tunnelene
- Krav til elektroprosjektering i jernbanetunnelene og tiltak for å hindre forstyrrelser på sikkerhetsstyringen i vegtunnelene i Ekebergåsen
- Krav om kontroll og godkjenning fra Bruseksjonen i Vegdirektoratet av bærende konstruksjoner for kjørebane i krysningsspunkter
- Krav knyttet til anleggsgjennomføringen inklusive detaljert fremdriftsplan for anleggsarbeidene
- Krav til risikovurderinger, beredskapsplaner samt uavhengige tredjepartskontroller

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

Før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen skal det utføres en tilstandsvurdering for olje- og drivstofflagrene i Ekebergåsen med forslag til avbøtende tiltak for å unngå skade på anleggene. Tilstandsvurderingen skal utføres av uavhengig part. I forbindelse med detaljeringen av de avbøtende tiltakene skal det gjennomføres en risikoanalyse. Tilstandsrapport og risikoanalyse samt en plan for gjennomføring av nødvendige avbøtende tiltak, skal foreligge før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene.

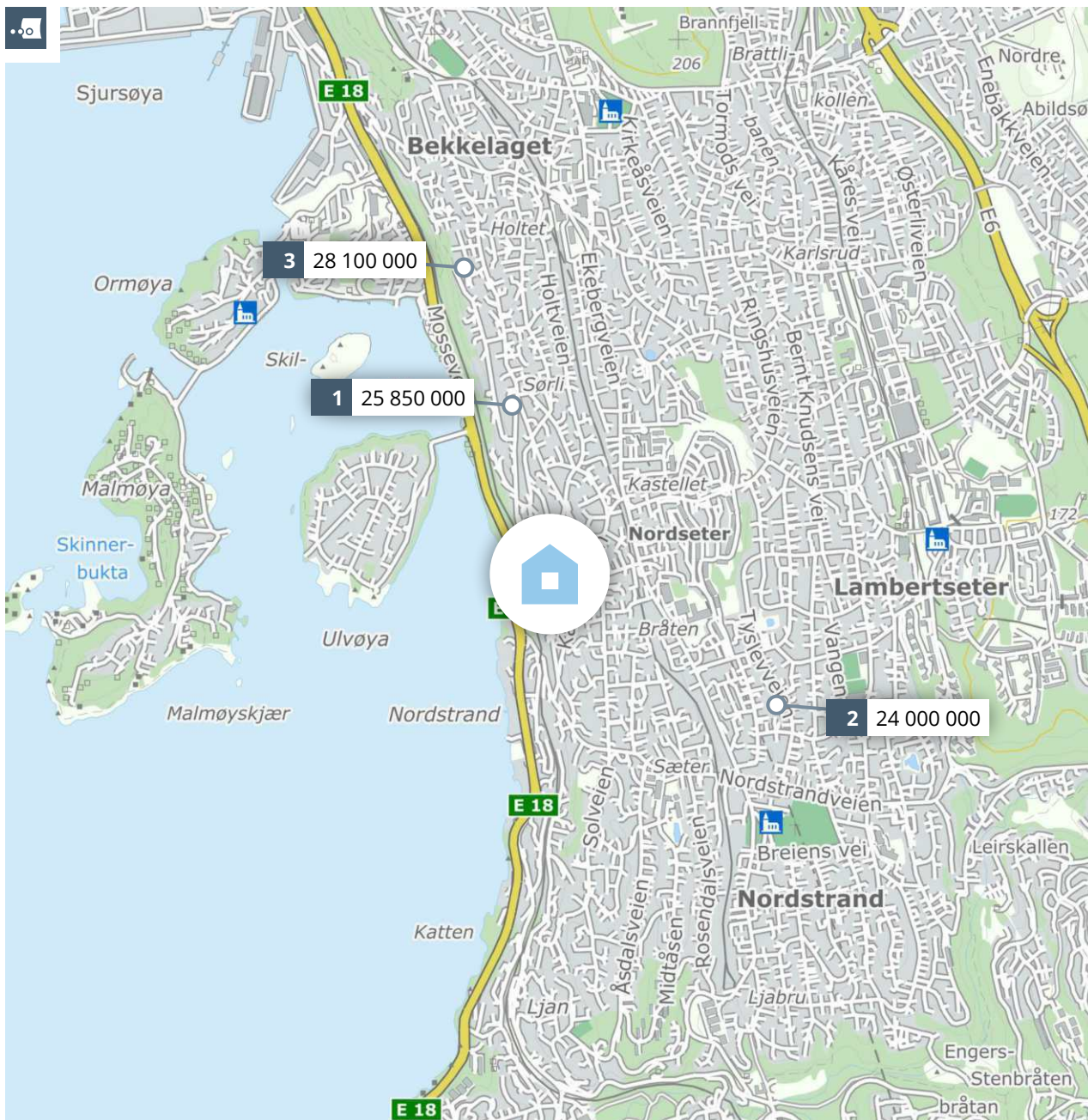
7.5 Deponering og transport av masser

Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av detaljprosjekteringen foreligge slik plan for anleggstrafikk og massehåndtering som nevnt i punkt 5.6. Planen skal forelegges kommunen og være godkjent av veimyndighet og Fylkesmannen før oppstart av arbeidene. Kjøreruter for massetransport som knytter seg til anleggsområdene Kongshavn, Sjursøya og Bekkelaget skal også være avklart med Oslo Havn som veieier, før driving av tverrslagstunnelene starter.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal innenfor Marka, ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 267. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem



Meglers verdivurdering **STØTTUMVEIEN 1**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 05.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes 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: Bjørn-Erik Braaten.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Støttumveien 1, 1170 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 182 BNR 132 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NEDRE NORDSTRAND

Verdivurdert til

26 000 000

- 26 000 000 138 298

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	188 m²	- m²	- m²	75 m²	- m²	- m²		Fellesutgifter -
Tomt						896 m²		Formue -
Byggeår						2024		Soverom 5
								Etasjer 3
								P Parkering 🏠 Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 🏠	Solveien 53 B 227 m² 1964 1 350 m² 4 sov			18.03.2025	25 000 000	25 850 000	0	25 850 000	113 877
2 🏠	Tyslevveien 57 A 178 m² 1933 1 003 m² 3 sov			20.09.2022	24 000 000	24 000 000	-	24 000 000	134 831
3 🏠	Solveien 27 E 193 m² 1965 1 280 m² 4 sov			25.08.2023	25 000 000	28 100 000	0	28 100 000	145 596

Lekker enebolig fra 2024 | Vidstrakt fjordutsikt | Hybel | 51 m² takterrasse | Usjenert uten innsyn | Innerst i blindvei

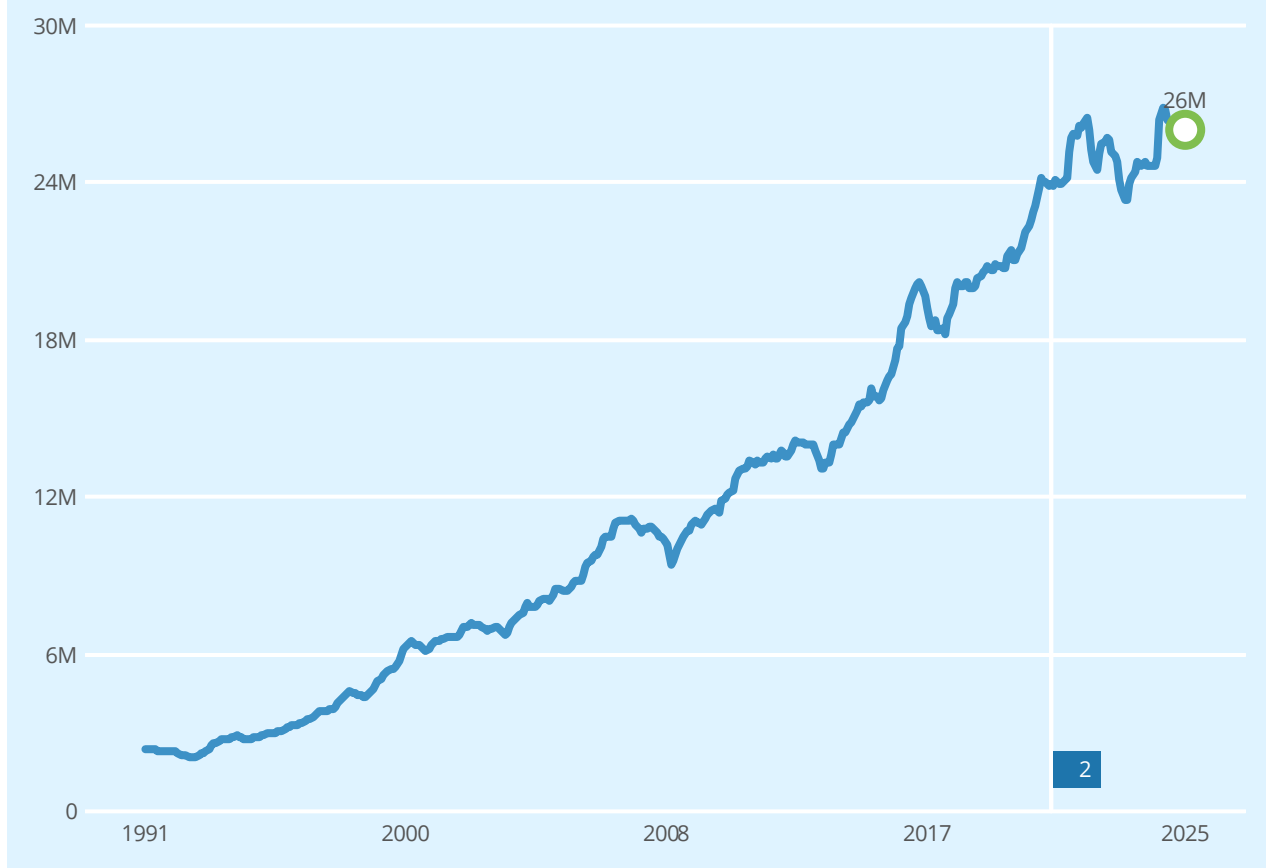
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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



● Salg ● Meglers verdivurdering  Prisindeks ■ Endring av eiendom

- 1 Enebolig
- 2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
20.07.2017		20.07.2017	-	6 200 000	-	6 200 000	3
20.04.1999		20.04.1999	-	1 500 000	-	1 500 000	4
18.01.1999		18.01.1999	-	1 725 000	-	1 725 000	4
23.10.1995		23.10.1995	-	800 000	-	800 000	4
17.07.1995		17.07.1995	-	520 000	-	520 000	4
17.03.1994		17.03.1994	-	500 000	-	500 000	4
25.06.1992		25.06.1992	-	4 000 000	-	4 000 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



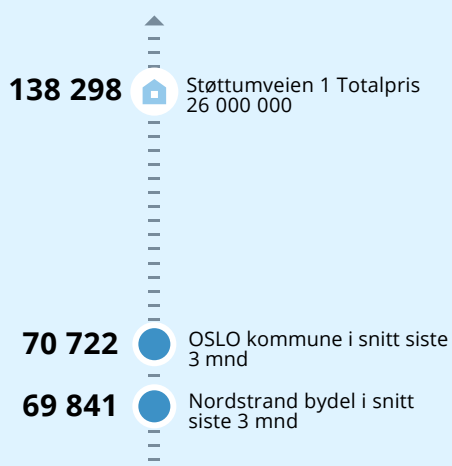
Eneboliger til salgs i Nordstrand bydel nå



Eneboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd



Analyse m²-priser



SIVILARKITEKT TONE LIEN
Hovinveien 37C
0576 OSLO

Deres ref.:
Tone Lien

Vår ref. (saksnr.):
201718648 - 91
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anna Lytvynenko

Dato: 28.04.2025

Adresse: STØTTUMVEIEN 1
Tiltakshaver: CHRISTIAN JOSÉ RENNESUND
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 182/132/0/0
Søker: SIVILARKITEKT TONE LIEN
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Støttumveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av enebolig, mottatt 08.01.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201718648			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje	A - 101	14.07.2021	56/4
Plan mellometasje	A - 102	14.07.2021	56/5
Plan toppetasje	A - 103	14.07.2021	56/6
Plan takterrasse	A - 104	14.07.2021	56/7
Snitt A-A	A - 201	10.06.2021	56/8
Fasade nord	A - 302	10.11.2021	67/2

Fasade øst	A - 304	10.11.2021	67/5
Situasjonsplan	A-501	19.11.2024	89/4
Fasade sør	A-302	19.11.2024	89/6
Fasade vest	A-303	19.11.2024	89/7
Utomhusplan	A-508	07.01.2025	90/8

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

Vennlig hilsen

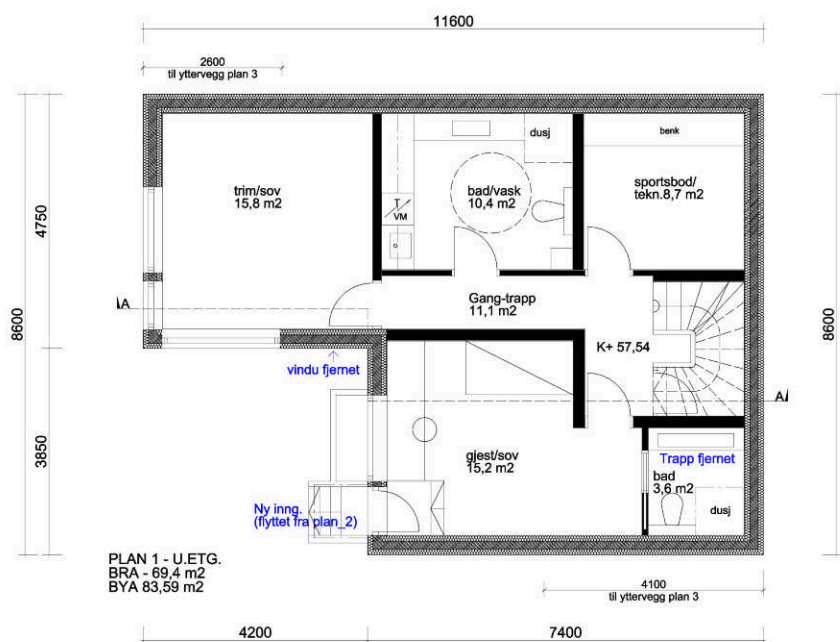
Anna Lytvynenko - saksbehandler

Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

CHRISTIAN JOSÉ RENNESUND, DRONNING EUFEMIAS GATE 24, 0191 OSLO



Fase:						Dato: 14.07.21	
Adr:						Endr. plan_løsn	
Tiltak:						Inng.u-etg, fj.vindu	
G_bnr:						Rev:	
Innhold:						25.10.18	
Mål:						Bolig avkortet 1,4m	
Tegnnr:						Dato:	
Tiltakshaver:						14.05.18	
Ny inng. (flyttet fra plan_2)							
vindu fjernet							
Trapp fjernet							
bad 3,6 m²							
dusj							
K+ 57,54							
gang-trapp 11,1 m²							
sportsbod/tekn. 8,7 m²							
benk							
bad/vask 10,4 m²							
dusj							
VM							
trim/sov 15,8 m²							

ENDR. SØKNAD

STØTTUMVN 1 (3 C)

NYBYGG

182/132

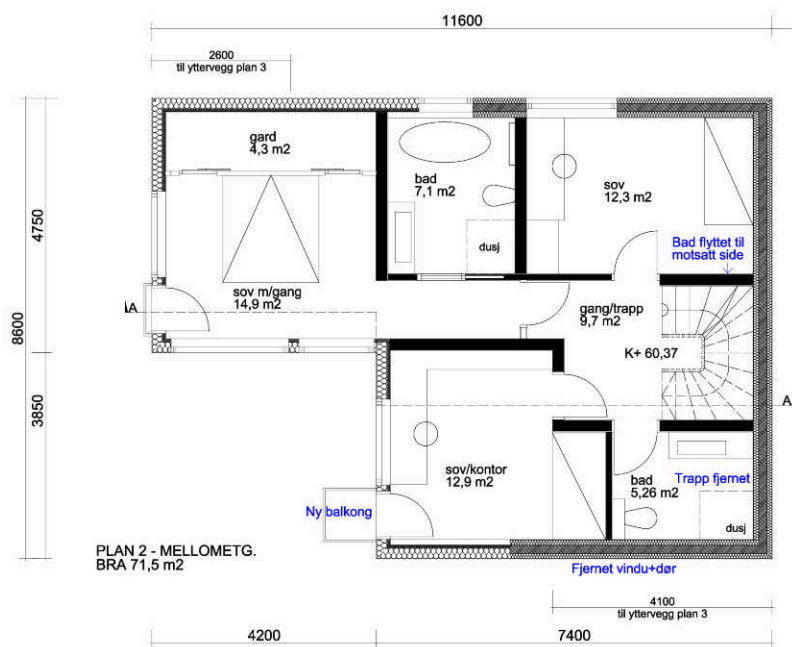
PLAN 1 - UNDERETG.

Prosj.ark:
Siv.ark MNAL Tone Lien
T: 41267981
E: lien_ark@hotmail.com

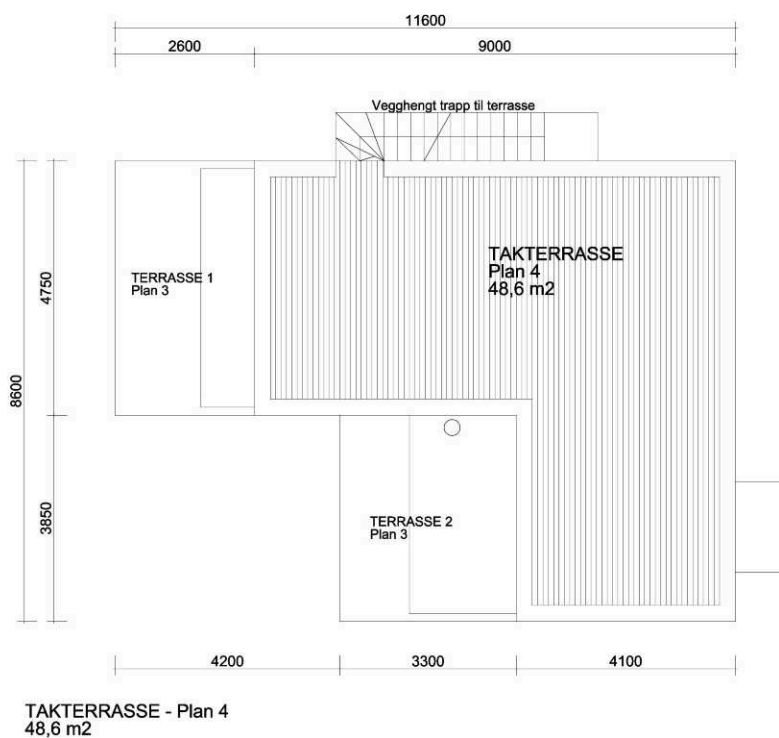
Tiltakshaver:
Yulia og Christian Rennesund

Mål:
1:100

Tegnnr:
A - 101

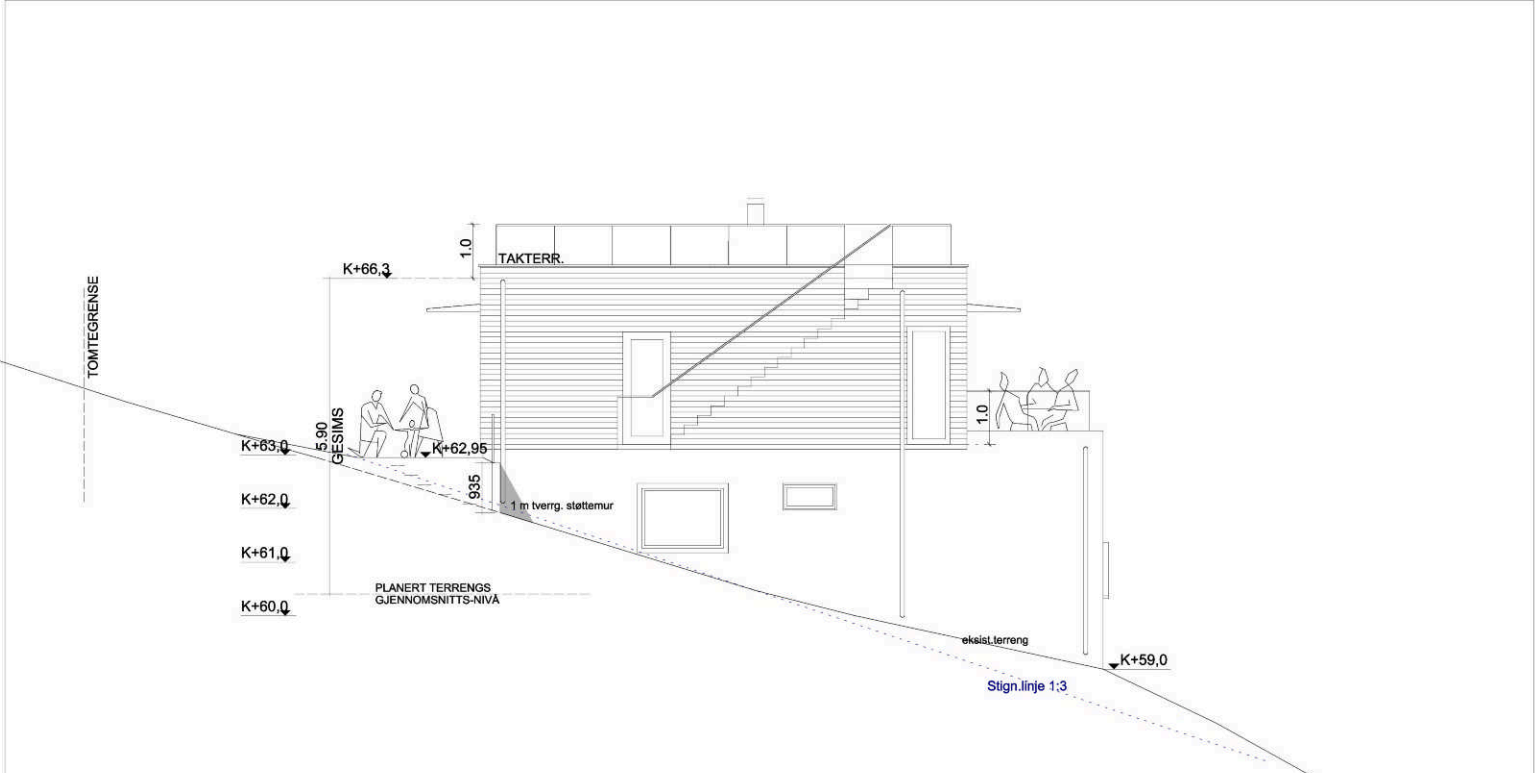


										Dato: 14.07.21	
										Endr. plan_løsn	
										Fj. dør+ v, balk.	
Fase:		Adr:		Tiltak:		G_bnr:		Innhold:		Rev:	
ENDR. SØKNAD		STØTTUMVN 1 (3 C)		NYBYGG		182/132		PLAN 2 - MELLOMETG.		25.10.18	
		Prosj.ark		Tiltakshaver:		Mål:				Tegnnr:	
		Siv.ark MNAL Tone Lien		Yulia og Christian Rennesund		1:100		A - 102		14.05.18	
		T: 41267981									
		E: lien_ark@hotmail.com									



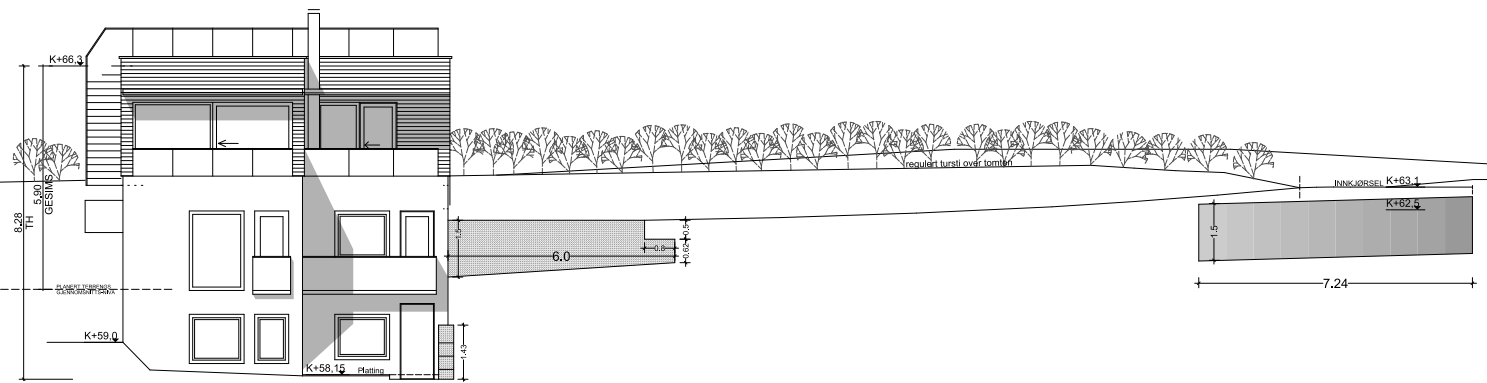
Dato: 14.07.21
Utv.trapp 45cm mot vest

Fase:	Adr:	Tiltak:	G_bnr:	Innhold:		Rev:
	STØTTUMVN 1 (3 C)	NYBYGG	182/132	PLAN 4 - TAKTERRASSE		25.10.18 Bolig avkortet 1,4m mot vest
	Prosj.ark Siv.ark MNAL Tone Lien T: 41267981 E: lien_ark@hotmail.com	Tiltakshaver: Yulia og Christian Rennesund	Mål:	Tegnr:	Dato:	
ENDR. SØKNAD			1:100	A - 104	14.05.18	

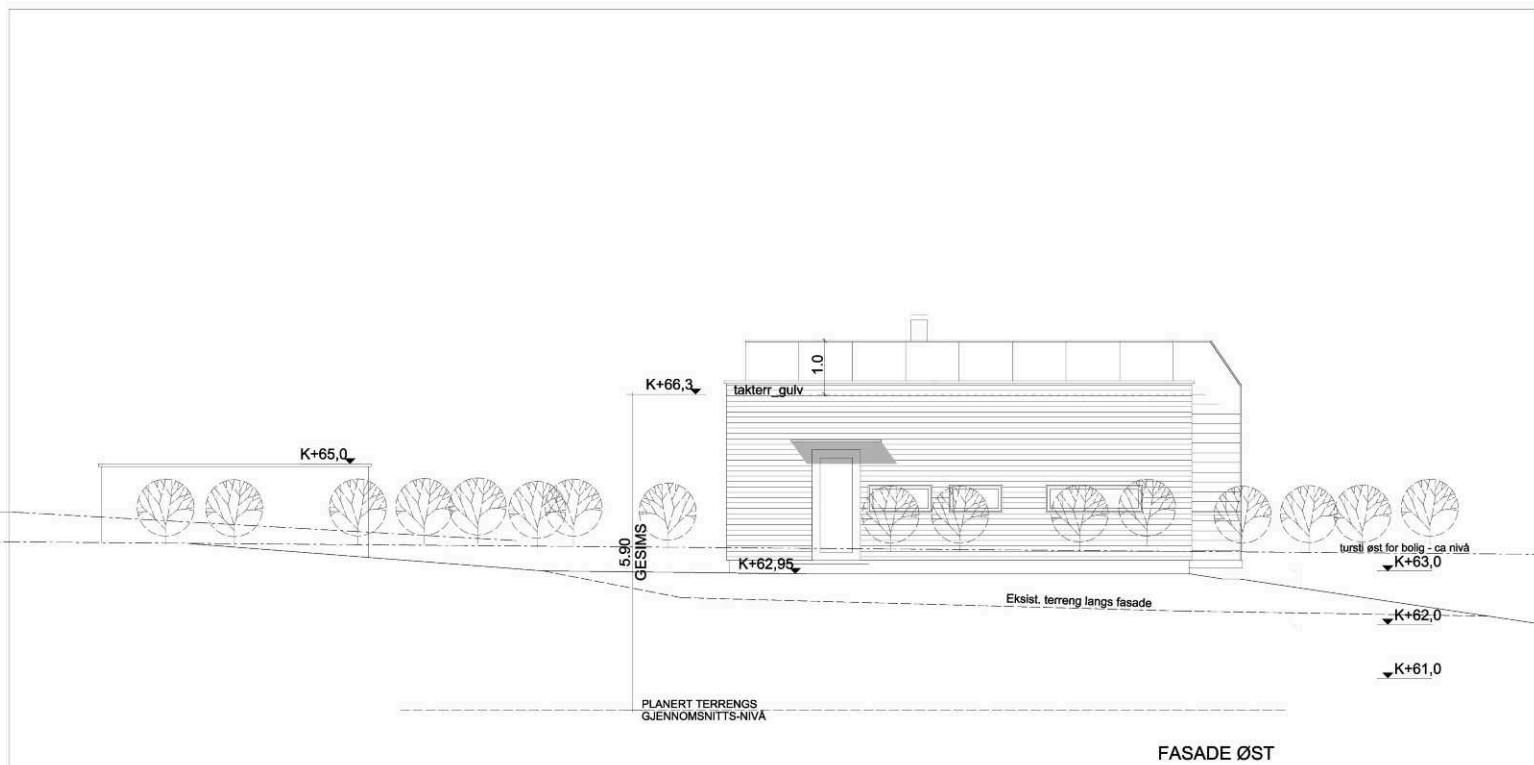


Dato:	10.11.21
	Rekkverk endr.
Dato:	10.06.21 Fj. kjk-v.
	Trapp+d.45 cm mot vest
Rev:	25.10.18
	Bolig avkortet 1,4m mot vest
Dato:	14.05.18

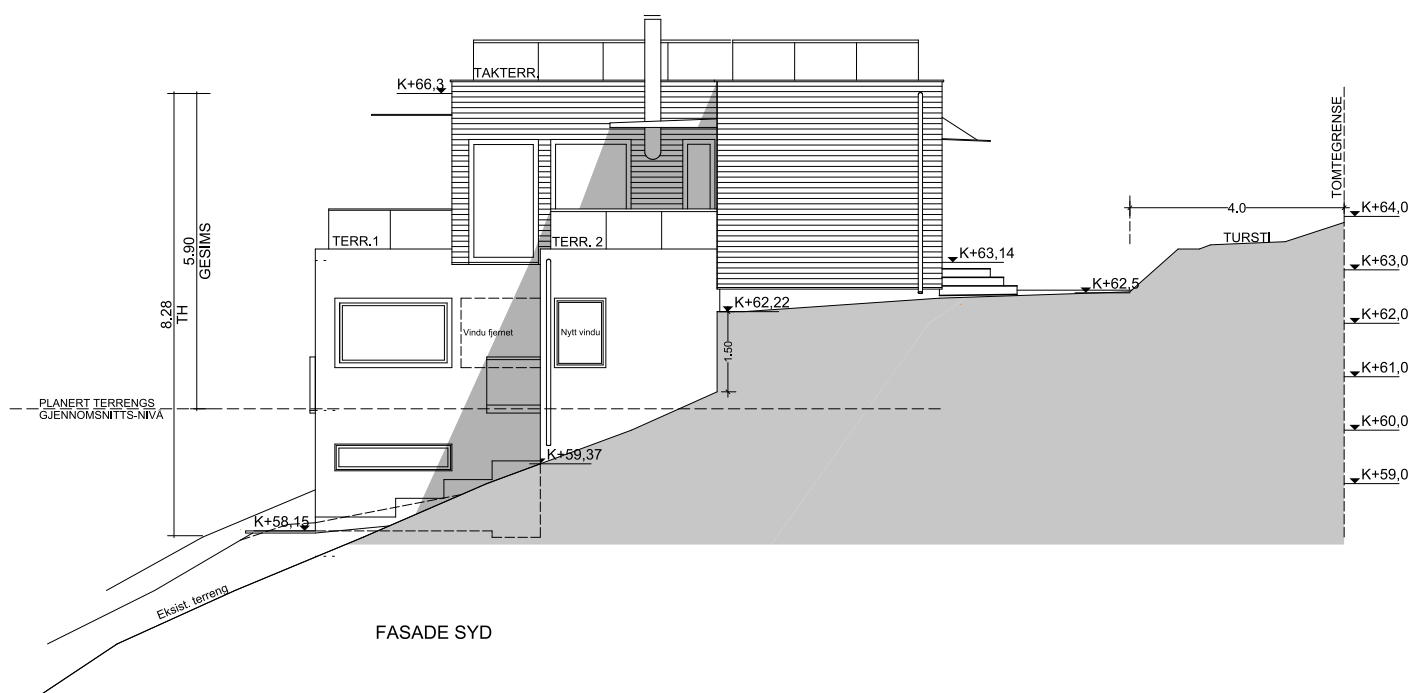
Fase:	Adr:	Tiltak:	G_bnr:	Innhold:	Rev:
ENDR. SØKNAD	STØTTUMVN 1 (3 C)	NYBYGG	182/132	FASADE NORD	25.10.18
	Prosj.ark:	Tiltakshaver:		Mål:	Bolig avkortet 1,4m mot vest
	Siv.ark MNAL Tone Lien	Yulia og Christian Rennesund		Tegnnr:	
	T: 41267981			1:100	A - 302
	E: lien_ark@hotmail.com				



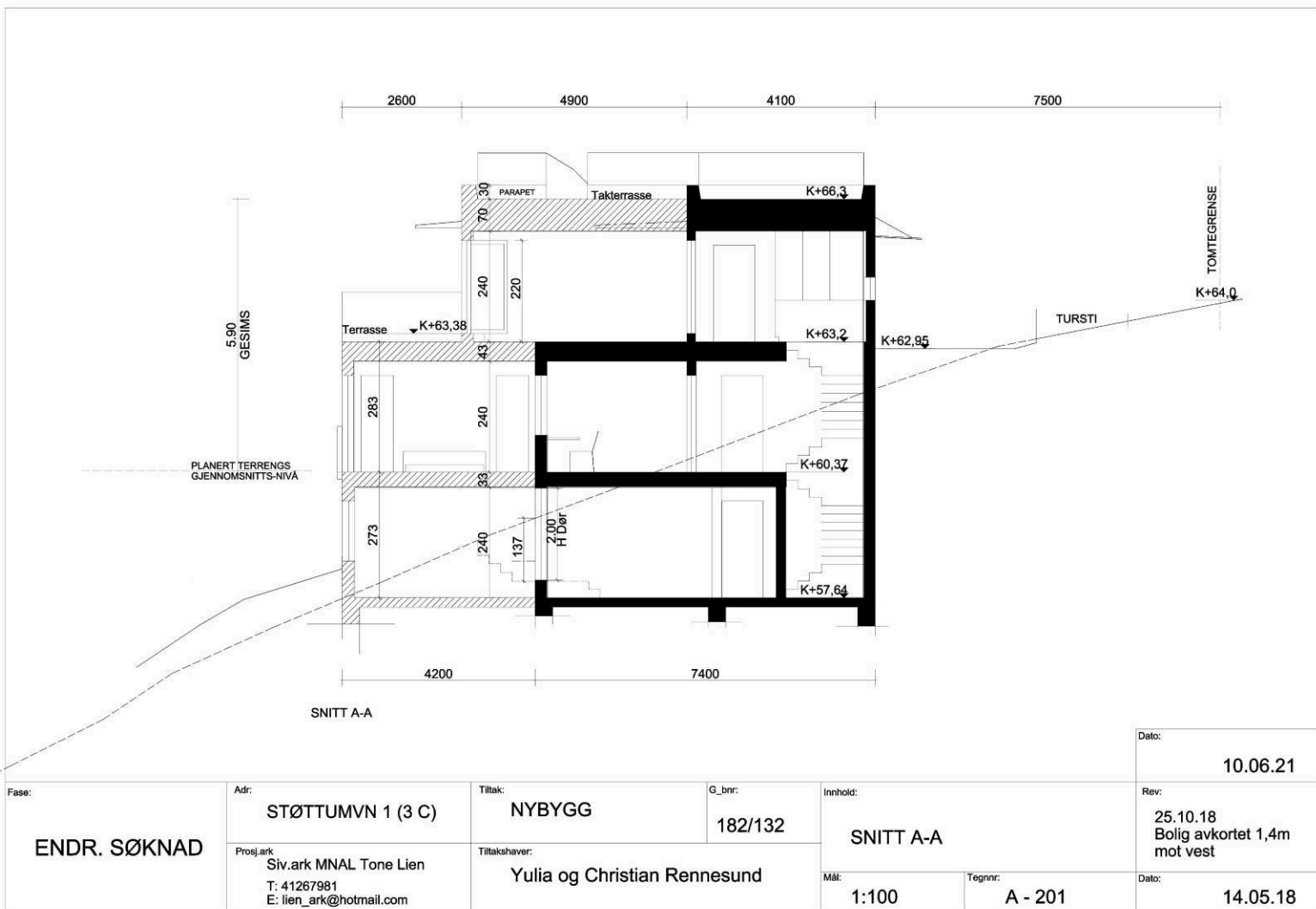
Fase: ENDR. SØKNAD	Adr: STØTTUMVN 1 (3 C)	Tilbak: NYBYGG	G_bnr: 182/132	Innholt: FASADE VEST		Rev: 19.11.24 Rev. plassering p-pl + st.mur mot syd	
	Prosj.ark Siv.ark MNAL Tone Lien T: 41267981 E: lien_ark@hotmail.com		Tilbakshaver: Yulia og Christian Rennesund		MA: 1:100	Tegnr: A - 303	Date: 14.05.18



Fase:		Adr:		Tiltak:		G_bnr:		Innhold:		Dato:	
										10.11.21	
ENDR. SØKNAD		STØTTUMVN 1 (3 C)		NYBYGG		182/132		FASADE ØST		Rekkverk endr.	
										25.10.18	
		Prosj.ark:		Tiltakshaver:				Mål:		Dato:	
		Siv.ark MNAL Tone Lien		Yulia og Christian Rennesund				1:100		14.05.18	
		T: 41267981						Tegnnr:			
		E: lien_ark@hotmail.com						A - 304			



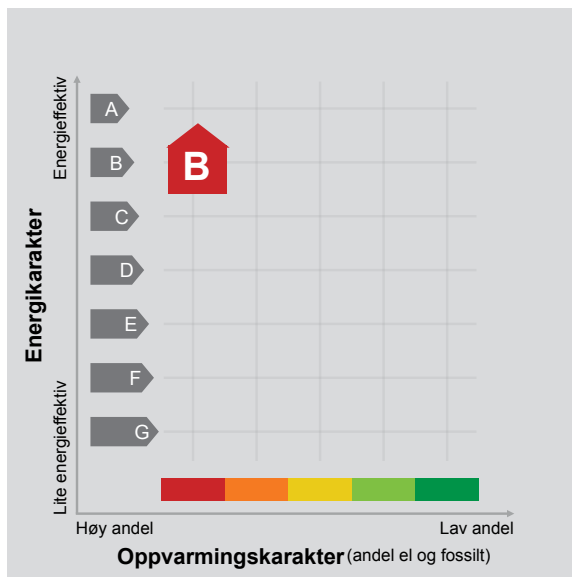
Fase: ENDR. SØKNAD	Adr: STØTTUMVN 1 (3 C) Prosj.ark: Siv.ark MNAL Tone Lien T: 41267981 E: lien_ark@hotmail.com	Tiltak: NYBYGG Tiltakshaver: Yulia og Christian Rennesund	G_bnr: 182/132	Innhold: FASADE SYD Mål: 1:100	Rev: 19.11.24 Rev. plassering p-pl + st.mur mot syd Dato: 14.05.18
				Tegnnr: A - 302	



ENERGIATTEST



Adresse	Støttumveien 1
Postnummer	1170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	132
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300728062
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186614
Dato	03.11.2025



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

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

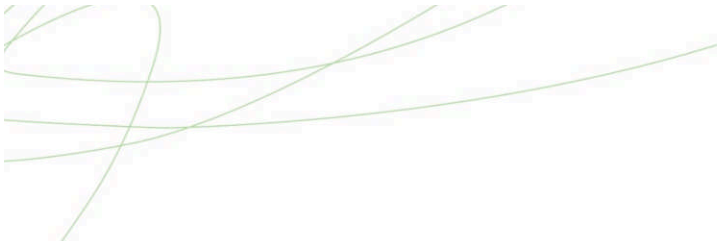
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

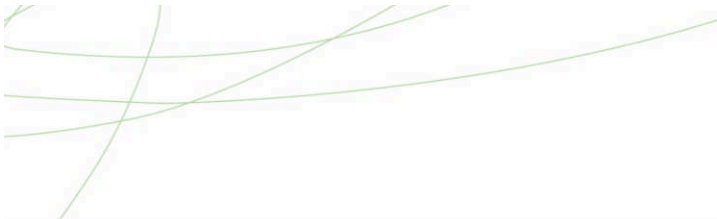
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	188
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

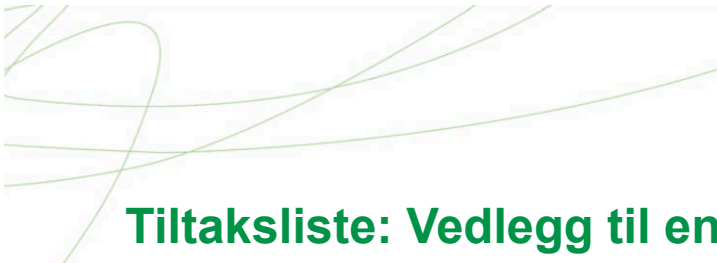
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 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: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Støttumveien 1, 1170 Oslo
Gnr. 182, Bnr. 132, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251101

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama
Saksbehandler: Bjørn-Erik Braaten
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 415 88 232
E-post: bjorn-erik.braaten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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