



PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

**FRENNINGS VEI 20A OG
20 B**

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Tilbud på bytte av kledning i Frennings vei 20 A og B

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FRENNINGS VEI 20, 0588 OSLO

Gnr: 75 Bnr: 556 0301 Oslo kommune.
Selveier tomannsbolig (hel)

Dato befaring: 12/08/2025
Utskriftsdato: 15/08/2025
Oppdragsnummer: 98037
Referansenr:

Magnus Kaurin Rokke

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Selveier tomannsbolig (hel) over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Garasjerom som del av boligens kjeller, samt biloppstillingsplasser på utside av bolig. El-bil lader er montert på utside av bolig.

Standard

Boligens 1.- og 2.etasje holder god standard. Det må påregnes betydelige kostnader til oppgradering/vedlikehold av utvendige bygningsdeler og kjeller.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:

- Nytt gulv i 1. og 2. etasje, samt inngangspartiet i kjelleren.
- Nye veggoverflater i 1. og 2. etasje, samt inngangspartiet i kjelleren.
- Nye himlingsoverflater i 1. og 2. etasje, samt inngangspartiet i kjelleren.
- Nye spotter og downlights.
- Alle vinduer er byttet ut, unntatt tre vinduer (gjelder kun 1. og 2. etasje). Kun ett vindu er byttet i kjelleren.
- Plassbygd skap i 2.etasje og montert vaskemaskin.

- Nytt rør-opplegg i til 1 og 2.etasje. Kun vanninntak, og koblinger frem mot nytt rør opplegg som er av eldre dato.
- Alle bad og WC-rom er pusset opp med ny membran.
- Ny kjøkkeninnredninger
- Fire varmepumper er installert.
- Oppgradering av elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje, inkludert nytt sikringsskap og nye kurser.
- To elbilladere installert på utsiden av boligen.
- Ny utvendig mur.
- Nye ytterdører.
- To varmtvannsberedere installert.
- Ny singel ved garasjen.
- Nytt vanntettsjikt på takterrasseterrasse, samt nye terrassebord.
- Ny singel i passasjen foran inngangsdør i 1. etasje.

Det er nordbyggservice as som har stått for arbeidet.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1935 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad 1 / 1. etasje)
- Vinduer (Bad / 2. etasje)
- Terrengforhold rundt boligen
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Trapper
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Vaskerom / Kjeller) - *utbedring estimert til kr. 200 000 - 400 000,-*
- Drenering - *utbedring estimert til kr. 400 000 - 800 000,-*
- Yttervegger - *utbedring estimert til kr. 400 000 - 800 000,-*
- Vinduer - *utbedring estimert til kr. 60 000 - 120 000,-*
- Balkonger, terrasser, ol. - *utbedring estimert til kr. 5 000 - 15 000,-*
- Gulv på grunn - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 20 000,-*
- Rom under terreng - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 20 000,-*
- Elektrisk oppvarming - *utbedring estimert til kr. 20 000 - 40 000,-*
- Etasjeskiller - *utbedring estimert til kr. 100 000 - 200 000,-*
- Rekkverk og annen fallsikring - *utbedring estimert til kr. 4 000 - 15 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 1 209 000 - 2 430 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Solveig Sundland
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eiere: Solveig Alexandra Rindalsholt Sundland og Ingvild Sundland ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier tomannsbolig (hel)
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 75 Bnr: 556
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Solveig Alexandra Rindalsholt Sundland, Ingvild Sundland og Raymond Rindalsholt Sundland
Adresse:	Frennings vei 20, 0588 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	12/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.	
Ambita infoland	14/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	
Godkjente plantegninger	14/08/2025	Ref punkt "lovliget" i rapporten.	Godkjente plantegninger er uthentet	

Bygninger på eiendommen

Selveier tomannsbolig (hel)

Bygningsdata

Byggeår 1935

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	109	61	48
1. etasje	135	135	0
2. etasje	79	79	0
Sum bolig:	323	275	48

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Vaskerom, Entré/hall, To Trapperom, Gang, Kjellerstue	Garasjerom, Bod
1. etasje	Bad 1 , Bad 2, Vaskerom/WC, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Tre soverom	
2. etasje	Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	81	28	0	0
1. etasje	135	0	0	10
2. etasje	79	0	0	9
Sum bolig:	295	28	0	19
Sum BRA:	323			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Vaskerom, Entré/hall, To Trapperom, Gang, Kjellerstue, Bod	Garasjerom	
1. etasje	Bad 1 , Bad 2, Vaskerom/WC, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Tre soverom		
2. etasje	Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca.38 m².

Selveier tomannsbolig (hel)

Brannskille

Beskrivelse: Det er ikke observert noe som tyder på at det er etablert brannskille i tomannsboligen.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: I trebygninger vil det være noe bevegelse. Det bør på generelt grunnlag påregnes noe skjevhet i eldre bygninger.
Åpninger til garasje er på 2,25 m, Anbefaling for bredde er 2,5 m, 2,8 m ved vegg på en side og 3,0 m ved vegg på begge sider, og er derfor noe smalere enn anbefalt.

Lovlighet

Beskrivelse:

i henhold til byggesak Frennings vei 20 - Oppføring av tilbygg og påbygg 202211430 - Byggesaker er det gitt tillatelse til "Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av tilbygg, endring fra horisontaldelt til vertikaldelt tomannsbolig, oppføring av nytt tilbygg og oppføring av nytt påbygg, mottatt 10.08.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §.21-4."

I følge sakinnsyn er det ikke mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Det er dog flere åpenbare avvik fra tegningene som er innsendt i saken, og tiltaket vil ikke bli godkjent i henhold til tillatelsen slik boligen fremstår i dag.

Siste godkjente plantegninger ved en byggesak som er gitt ferdigattest er ved Frennings vei 20 - Tilbygg over garasje 197202302 - Byggesak Frennings vei 20 - Våningshus 193301564 - Byggesak.

Byggesak "Frennings vei 20 - Tilbygg over garasje 197202302 - Byggesak" er ikke 2.etasje inntegnet, det er derfor brukt "Frennings vei 20 - Våningshus 193301564 - Byggesak." som utgangspunkt for godkjente plantegninger vedrørende 2.etasje.

Avvik fra godkjente plantegninger:

Kjeller:

- Bod på tilbygg fremstår nå som entrè/hall.
- Det er etablert en ny trapp.
- Brenselrom fremstår nå som en kjellerstue.
- Rullerom fremstår nå som trapperom.

1.etasje:

- Etablert nytt trappeløp.
- Etablert entrè med inngangsdør (påbygget boligen)
- Veranda er utvidet.
- Fransk balkong er fjernet.
- Ett soverom fremstår idag som vaskerom/WC.
- Bad er utvidet.
- Det er etablert et nytt bad i tidligere soverom.
- Kjøkken fremstår idag som soverom.
- Flyttet kjøkken til stue.

2.etasje:

- Rom på godkjente plantegninger er ikke benevnt med romnavn.
- Trapp til loft er fjernet, der hvor trappen sto er det nå bygd et plassbygd skap med vaskemaskin.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen.

Kjeller. Arealbestemmelser/måleregler: Arealet i kjeller er angitt som bruksareal/primærareal da det oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst 1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Det er fremvist FDV-dokumentasjon for våtrom, samsvarserklæringer for oppgradering av elektrisk anlegg, samt tilbud som beskriver arbeidet som skal utføres.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:
IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuksikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og eventuell utvendig fuksikring av grunnmuren er av ukjent dato, dog eldre.

Tilstandsvurdering: Utvendig fuksikring/grunnmursplasten er avsluttet over terreng ved en vegg, for øvrig ikke observert fuksikring/grunnmursplast. Det er observert hull/rift i grunnmursplasten. Årsaken må sees i sammenheng med at grunnmursplasten er avsluttet for høyt over terreng og er preget av vær, vind og soltørke. Plasten vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det må påregnes å utbedre grunnmursplasten.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuksikring av grunnmur.

Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking, og i oppofret kjellergulv. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i garasjerom og i vaskerom. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten.

Nevnte forhold tilsier at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt, og er av den grunn vurdert til TG 3.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 400 000-800 000,-

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av skrånende masser mot boligen.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:

Grunnmur i betong.

Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering:

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Det er observert mindre riss i murpuss på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i garasjerom og vaskerom. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering".

Det er observert skrå sprekker i grunnmuren ved entré til 1.etasje. Vanligst årsak er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekken blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Yttervegger i reisverk som er kledd er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk.

Panelet bærer sterkt preg av alder, slitasje, etterhengende vedlikehold og det er mye råte. Det må påregnes utskifting av alt panel på boligen. Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er mye råtnete panelbord, og det bør påregnes at det er skjulte skader i yttervegger. Det må påregnes videre undersøkelser av yttervegg, det kan påløpe ytterlige kostnader.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det er vanskelig å sette ett presist estimat da det er ukjent omfang, og man er nødt til å rive kledningen før man får et helhetlig inntrykk av selve ytterveggen.

Utbedringskostnad:

kr. 400 000-800 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekking med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Entré til 1. etasje har pulttak i trekonstruksjon.
Krypeloft med inspeksjonsluke i himling, inspeksjonsluke til tak tilhørende 1. etasje er kledd igjen, og det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen fra kaldtloft.
Loft med inspeksjonsluke i himling til loft 2. etasje, loftet er ikke måleverdig grunnet lav himlingshøyde. Nåværende eiere har benyttet det som lagringsplass.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det er ikke tilgang til hele takkonstruksjon, da luken til takkonstruksjon tilhørende 1. etasje er kledd igjen og majoriteten av øvrige himlinger er kledd igjen. Forholdet gir ikke mulighet for inspeksjon av hele konstruksjonsoppbyggingen. Adkomst til kne/krypeloft bør etableres for å avdekke loftets tilstand. Fuktmålinger er derfor ikke utført i hele konstruksjonen. Fuktmålinger av takkonstruksjon er i hovesak utført i loftsrom over 2. etasje.

Det er observert luftespalte i gesimser på tak tilhørende 1. etasje og ventil i gavelvegg, takkonstruksjon tilhørende 2. etasje har ikke luftespalte i gesimser. Forholdet medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er i følge tidligere salgsoppgave tekking om i 2010. Det er ikke fremvist dokumentasjon for arbeidet.

Takterrasse er tekking om i 2023 ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Det er kun mulig å inspisere taket fra overliggende bilvei, grunnet terrenget

Det er ikke observert fuktmerker på loftet. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det er ikke tilgang til hele takkonstruksjon, da luken til takkonstruksjon tilhørende 1. etasje er kledd igjen og majoriteten av øvrige himlinger er kledd igjen. Forholdet gir ikke mulighet for inspeksjon av hele konstruksjonsoppbyggingen. Adkomst til kne/krypeloft bør etableres for å avdekke loftets tilstand. Fuktmålinger er derfor ikke utført i hele konstruksjonen. Fuktmålinger av takkonstruksjon er i hovesak utført i loftsrom med pipeløp over 2. etasje.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 1.

TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertak har fotbeslag. Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utført Adkomstmulighet bør etableres. I følge Sintef Byggforsks bygghdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: -Isolert ytterdør med glassfelt. 1. etasje: - Isolert ytterdør med glassfelt. - Terrassedør med tolags isolerglass, uten synlig datomerking. - Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2023. 2. etasje: - Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2023.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Dører til garasjerom.
Tilstandsvurdering:	Dører til garasjerom er sterkt preget av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Det bør påregnes kostnader til vedlikehold/utskifting av dører til garasjerom.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021 i entré og trapperom. 1. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2023. 2. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2023 for øvrig. - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015 i stuehjørnet.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det fremstår som at kun vinduer er utskiftet, og ikke nærliggende utvendige bygningsdeler som lister, utføringer etc. Utvendige bygningsdeler er preget av alder/slitasje/samt noe råte. Råteskader kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende vinduer og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Råte på kledning/vegg er i hovedsak vurdert under «utvendig kledning og yttervegger» forhold kan medføre redusert levetid og skader på vinduer.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse i kjeller. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1972 i loft
Tilstandsvurdering:	Vinduer har oversteget forventet levetid, og det er merker etter fuktinntregning og råte på nærliggende bygningsdeler. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Utbedringskostnad:	kr. 60 000-120 000,-

TG: 3

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: - En profilert innvendig dør. - Glatte innvendige dører for øvrig. 1. etasje: - Glatte innvendige dører. 2. etasje: - Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken. ca. 9 m ² . Rekkverkshøyden er målt til 87 cm. Eier opplyser om at vanntett sjikt på terrasse ble skiftet ut i 2023.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Levegger og rekkverk bærer preg av alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca.10 m ² . Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm. Terrassebord på bjelkelag, understøttet av betongsøyler.
Tilstandsvurdering:	Det er observert sprekkdannelser i ett fundament under verandaen, det er synlig armeringsjern, forholdet må utbedres. Det bør etableres nye fundamenter for å unngå ujevnheter og/eller kollaps i konstruksjonen. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-15 000,-

TG: 3

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. "

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Oppforet gulv i kjellerstue.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Gulvet i kjellerboder er grovstøper fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater. Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. I dette tilfellet er gulv i kjellerstue oppofret. Det er utført målinger med fuktindikator i kjellerstue. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk i parkettgulv punktvis under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt mellom 12-19 % i gulvet. Fukttinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fukttinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes. Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av treverk (organisk materiale) mot gulv på grunn. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på å fjerne oppforet kjellergulv, ikke nye overflater. Forholdet må sees i sammenheng med drenering og rom under terreng.
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-

TG: 3

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Kjellerstue, trapperom, og entré. Innside av nevnte yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). For øvrig har rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren i disse rommene. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. Det er ikke kjent når kjelleren ble innredet til boligformål
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Hulltaking er utført i følgende rom: Kjellerstue Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 24,3 % i veggens bunnsvill. Fukttinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for innneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på å fjerne organisk materiale under bakkenivå. Dette gjelder kun kjellerstue og ett trapperom. Forholdet må sees i sammenheng med drenering.
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-

TG: 3

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Boligen har to pipeløp av teglstein. Pipeløpene er ikke tilknyttet ildsteder. Piper har beslag over yttertaket.
Tilstandsvurdering:	Det er merker etter "renning" under feieluke. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. TG 2 er gitt på grunn av alder, samt nevnt forhold. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. I henhold til https://www.oslo.kommune.no/brannvern-ildsted-og-feiing/ildsted-og-skorstein/ "Hvis du skal installere, skifte ut eller fjerne ildsted må du som eier av boenheten melde dette til oss (ett skjema per ildsted). Meldeplikten gjelder også dersom du har hatt et firma til å utføre jobben. Dersom du fjerner et ildsted og ikke monterer et nytt, må hull etter røykrør tettes på forsvarlig måte for å ivareta brannsikkerheten." I dette tilfellet er pipeløp åpne, og kommunen må informeres hvis de skal tettes igjen.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vanninntaket i kobber fra av eldre dato, koblet på nytt rør-i-rør opplegg. Avløpsrør i betong fra vaskerom i kjeller. Stakeluke er lokalisert i kjeller. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Manglende automatisk vannstopper i tilknytning til vaskemaskin i plassbygget skap i 2.etasje.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om noe lavt vanntrykk i boligen, hvis to sanitær installasjoner som bruker vann går samtidig, merkes dette i form av lavt vanntrykk. Hovedstoppekran er av eldre dato, det er dog montert nye stoppekraner til nytt ledningsnett i rør-i-rør. En eventuell lekkasje mellom nytt ledningsnett og gamle stoppekran vil kun eventuelt stoppes av hovedstoppekranen. Stoppekran er gammel, og anbefales utskiftet. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i betong. en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Nevnt røropplegg har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i tilknytning til vaskemaskin i 2.etasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Fordelerstokk i bod i kjeller. Stoppekraner til ledningsnett er plassert på fordelerstokk i kjeller. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerkap i soverom i 1.etasje, samt bad i 1.etasje. Dreneringsrør fra samtlige fordelerkap med utløp i rom med sluk.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	To varmtvannsbereder på ca. 280 liter, produsert i 2023, montert i bod i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: Manuell/åpning lukking av vinduer. 1.etasje: Kullfilterventilator i kjøkken. Friskluftsventil i entré, Manuell åpning/lukking av vindu i ett soverom. Mekanisk avtrekk i bad. Luftespalte under dør til bad. Friskluftsventiler i stue, ved trapp og i begge soverom. Spalteventil i ett vindu i tilknytning til kjøkken. 2.etasje: Kullfilterventilator i kjøkken. Spalteventil i ett vindu i tilknytning til kjøkken. Friskluftsventil på yttervegg i stue seksjon, samt i soverom. Mekanisk avtrekk bad. Luftespalte under dør til bad.
Tilstandsvurdering:	Det er kun ventilasjon via manuell/åpning lukking av vinduer i kjeller. Det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten. Det er kullfilterventilatorer i begge kjøkken. Det er manull åpning/lukking av vindu i ett soverom i 1.etasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Ventilasjon i våtrom er vurdert i egne punkter.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Luft til luft varmepumper.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent i kjeller.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen for øvrig.

Det er to sikringsskap i boligen.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert ved stue/kjøkken i 1.etasje.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang i 2.etasje.

Samsvarserklæring signert og datert 15.12.2022 er fremvist for følgende arbeider:

- Nytt skjult anlegg i frennings vei 20, enhet a.

Arbeidet er utført av Elekta AS.

Samsvarserklæring signert og datert 15.12.2022 er fremvist for følgende arbeider:

- Nytt skjult anlegg i frennings vei 20, enhet b.

Arbeidet er utført av Elekta AS.

Samsvarserklæring signert og datert 10.09.2024. er fremvist for følgende arbeider:

Montert downlights, stikk, dimmer og termostat i vindfang, satt opp utelamper på terrasse, lagt opp nytt til varmepumper.

Arbeidet er utført av Willy Olsen EL installasjon AS.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget i 1 og 2.etasje ble oppgradert i 2023, for øvrig av gammel dato.

- Løses sikringene ofte ut? Nei.

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.

- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Det finnes kursfortegnelser i begge skap, eiere opplyser om at de ikke har prøvd samtlige sikringer.

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, da anlegget i kjeller er av eldre dato. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:

Varmekabler i våtrom, samt i ganger/entré i tilknytning til inngangspartiene i boligen.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:

Varmekabler i kjellerstue.

Tilstandsvurdering:

Varmekabler i kjellerstue er defekte. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 3

Utbedringskostnad:

kr. 20 000-40 000,-

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i lettklinkerbetong i tilbygg(garasje), for øvrig etasjeskillere i trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

- Stue/kjøkken og ett soverom i 1.etasje.
- Stue/kjøkken og ett soverom i 2.etasje.

Tilstandsvurdering: Det er merkbare lokale skjevheter i etasjeskillere stedvis i boligen. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue/kjøkken i 1.etasje.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i soverom i 1.etasje.

Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm i stue/kjøkken i 2.etasje, fra pipeløp mot vindu i hjørnet av boligen.

TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det kan påløpe ytterlige kostnader.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Innvendige u- trapper i tre med rekkverk i trekonstruksjon.
Utvendige trapper i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper/rekkverk på en av sidene.

Trapp mellom gang og 1.etasje er også noe brattere enn anbefalt. Hovedregelen er at forholdet mellom inntrinn og opptrinn i trapper med normal stigningsvinkel bør følge trappeformelen: $1 \text{ inntrinn} + 2 \text{ opptrinn} = 620 \pm 20 \text{ mm}$. Forholdet her er mindre i enkelte partier av trappen, og trappen er noe brattere enn anbefalt.

Det er registrert omfattende knirk i trapper ved normal gange, med unntak av trapp mellom kjeller og 1.etasje.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnte forhold.

TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Manglende rekkverk/håndløper i en innvendig trapp. Manglende fallsikring utenfor dør i 1.etasje, via soverom.
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. Innvendig trapp mangler håndløper/rekkverk. Tidligere var det en fransk balkong utenfor soverom i 1.etasje, denne er nå fjernet med selve balkongdøren er fortsatt mulig å åpne ut i det fri. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold, forholdet medfører økt risiko for fall i trapp og fall ut fra balkongdør. Kostnadsestimat er basert på montering av håndløper/rekkverk i trapp, og avsperring av balkongdør.
Utbedringskostnad:	kr. 4 000-15 000,-

TG: 3

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	1.etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjølfrys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Enkelte glassfronter høyskap- 2.etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse, samt enkle fronter i glass. Kullfilterventilator samt induksjonstopp er montert på kjøkkenøy. Stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjølfrys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredninger fra 2023.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: - Flislagte overflater i trapperom og entré. Øvrige overflater i kjeller er vurdert under gulv på grunn. 1. etasje: Flislagte overflater i entré, for øvrig er innvendige gulv belagt med laminat. 2. etasje: - Innvendige gulv i 2. etasje er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk i gulvoverflater, forholdet må sees i sammenheng med "etasjeskiller" Det er observert enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Trepanel og plater i kjeller, og i trapperom.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Kjeller: Entré og trapperom, (tilknytning til adkomst til 1. etasje) har ca lik romhøyde som øvrige etasjer, øvrige rom i kjeller har en romhøyde på ca 1,97 m til ca. 2,0 m 1. etasje: ca 2,47 m målt i stue/kjøkken. 2. etasje: ca. 2,46 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Kjeller. Arealbestemmelser/målereglar: Arealet i kjeller er angitt som bruksareal/primæreal da det oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst 1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest. Kjeller har en himlingshøyde fra 1,97 til 2,0 cm.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Øvrige himlinger i kjeller er kledd med takess og trepanel.
Tilstandsvurdering:	TG2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Kjeller: - Skyvedørsgarderober. 1. etasje: - Skyvedørsgarderober i entré. - Skyvedørsgarderober i ett soverom. - Garderobeløsning med stang og hyller i omkleddningsrom. 2. etasje: - Skyvedørsgarderober i soverom. - Plassbygd skap med spiler.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse:	Plassbygde hyller i bod.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Vaskerommet er av eldre dato uten fuktett sjikt, og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Nåværende eier har benyttet rommet hovedsakelig for oppbevaring.
Tilstandsvurdering:	Vaskerom av eldre dato. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Vaskerommet har malte betongoverflater, med sluk i betong. Skyllekummer i betong. Ventilasjon gjennom manuell åpning/lukking av vinduer. Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier i gulv og vegger, forholdet må for øvrig også sees i sammenheng med drenering og gulv på grunn. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger for å sikre en løsning som som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-400 000,-

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 1 , 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv - Bad 1 , 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser i rommet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelse i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.

Fuger på slukrist er i oppløsning, det fremstår som flisene på slukristen er noe dårlig festet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Bad 1 , 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad 1 , 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter, samt et veggskap med speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1 , 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sistene.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Bad 1 , 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon - Bad 1 , 1. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk i bad.
Luftespalte under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja, bra trekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking bad - Bad 1 , 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023. Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv - Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, og veggskap med speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: To servanter, veggfestet klosett med innebygget systerne, og to dusjer på gulv.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon - Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Luftespalte under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja, bra trekk.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad - Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Vaskerom/WC, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet/WC er i følge eier pusset opp i 2023.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv - Vaskerom/WC, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser. Sluk/avløpsrør er under vaskemaskiner og derfor ikke besiktiget.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Vaskerom/WC, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1.

TG: 1

Fast inventar, generelt - Vaskerom/WC, 1. etasje

Beskrivelse: Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom/WC, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Vaskerom/WC, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon - Vaskerom/WC, 1. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Luftespalte under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja, bra trekk.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking vaskerom – Vaskerom/WC, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da vaskerommet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023. Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser. Sluk/avløpsrør er under badekar og derfor ikke besiktiget.

Det er ikke mulig å måle fall helt til sluk, grunnet plassering av badekar. Fall fra dørterskel til badekar er tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Mekanisk ventil i vegg. Luftespalte under dør. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja, bra trekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking bad - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Renomme	
Oppdragsnr.	
40251083	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingvild Sundland	Raymond R Sundland
Selger 3 navn	
Solveig A R Sundland	
Gateadresse	
Frennings vei 20A og 20 B	
Poststed	Postnr
OSLO	0588
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?	
Ar	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	DNB
Polise/avtalenr.	29271843

Document reference: 40251083

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

Totalrenovering av alle bad/våtrom i boligen

Arbeid utført av

Nordbyggservice AS

Filer

[FDVbad - frennings vei 20 - B.pdf](#)

[FDVbad - frennings vei 20 - A.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, alt på badet ble lagt nytt når badene ble pusset opp i 2023.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Grunnet dårlig vanntrykk ble det originale galvaniserte stålrøret/vannrøret staket/renset av Døgnvakta AS. Det er fortsatt lavere trykk når flere sanitæranlegg blir brukt samtidig. Det er søkt og godkjent bytte av vannrør og koble seg på kummen i Frennings vei.

Arbeid utført av

Døgnvakta AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke selv opplevd noe merkbart med hensyn til fukt i kjeller. Se taktrapport for mer utdypende informasjon om fuktforhold i garasjen og kjelleren.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Balkongen i andre etasje hadde spor av tidligere lekkasje da vi kjøpte huset. Det ble fikset og det ble lagt ny membran når vi pusset opp i 2023. Garasjen bærer også preg av saltutslag på yttervegg. Forrige eier opplyste om at det ble oppdaget en vannlekkasje i entreen i første etasje i 2020, vi har ikke opplevd noen ettervirkninger av dette.

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

Det er noen skjevheter i gulv i både i 1. og 2. etasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er nok noe råteskader på utvendig panel, se taktrapport for mer informasjon.

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

Alt av det elektriske ble byttet ut i 1. og 2. etasje i huset i 2023 og det ble også installert elbilladere utenfor garasjen.

Arbeid utført av

Nordbyggservice AS

Filer

[ELdok - frennings vei 20 - B.pdf](#)

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 Zaptec-ladebokser er installert utenfor garasjen og den på høyre side tilhører strømanlegget til 1. etasje og den på venstre side tilhører strømanlegget til 2. etasje.

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vinduer, verandadører og inngangsdører ble byttet ut av eier i 2023. Det samme gjelder entreen til første etasje, med unntak av det elektriske som ble gjort av Willy Olsen EI installasjon AS. Fransk balkongrekkverk ble fjernet på hovedsoverommet i 1. etasje for å kunne åpne dørene helt for frisk luft om natten. Den lille støttemuren ved innkjørselen og platået foran inngangsdøren til 1. etasje ble gjort av eierne i 2024.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nordbyggservice AS rev gulvet på balkong i andre etasje og la ny membran og nye terrassebord i 2023, grunnet en gammel lekkasje. Ellers er balkongene i 1. og 2. etasje malt av eiere.

Arbeid utført av

Nordbyggservice AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Trapp ble bygget fra 1. etasje til underetasjen av Nordbyggservice AS for å knytte til eget inngangsparti for 1. etasje. Deler av kjelleren (tidligere kjellerutgang) ble gjort om til inngangsparti/entré for boenheten i 1. etasje. Boenhetene ble skilt av i første etasje. Kjellerstuen var også kjellerstue da vi kjøpte, men usikker på om denne er byggemeldt.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

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

Det er godkjent påkobling av ny vannledning til huset. Det er godkjente byggetillatelse for riving av tilbygg, endring fra horisontaldelt til vertikaldelt tomannsbolig, oppføring av nytt tilbygg og oppføring av nytt påbygg. Totalt ekstra BRA ved godkjent byggetillatelse er 118 m².

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.

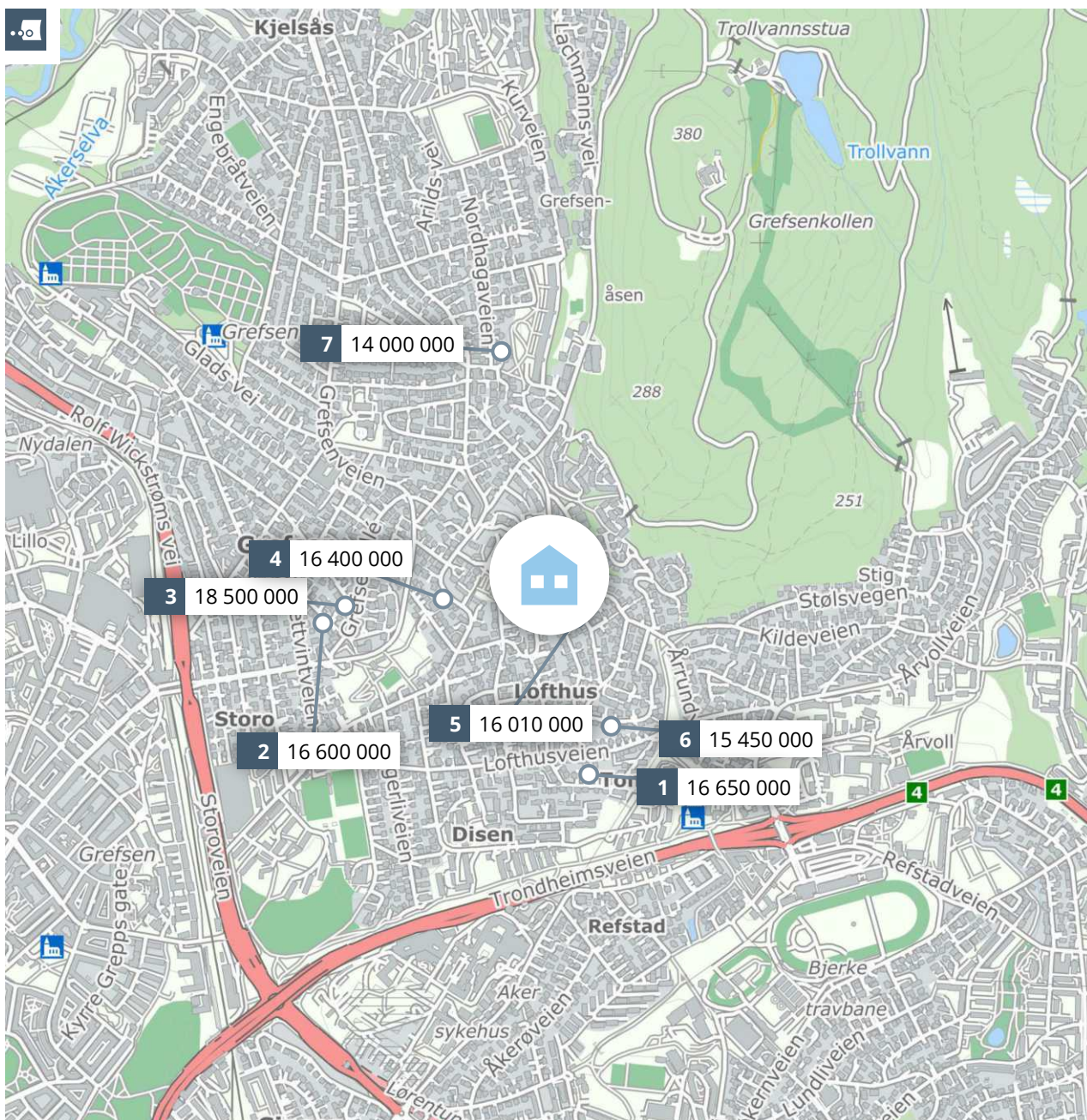
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Sundland	1de0eab2245c7cbfe2498	21.08.2025	Signer authenticated by One time code
	8a79db87a69707892d9	08:56:50 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Raymond Sundland	419fcde64d873e279b708	21.08.2025	Signer authenticated by One time code
	9af57ffac608a2b15e1	09:16:13 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Alexandra R. Sundland	d4485bb8b3f4a5ced088	21.08.2025	Signer authenticated by One time code
	3a270b05b9b1f178d5eb	08:51:28 UTC	

Document reference: 40251083

- 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>



Meglers verdivurdering **FRENNINGS VEI 20 A**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 22.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige 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: Sigmund Ruud.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Frennings vei 20 A, 0588 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 75 BNR 556 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS AKEBAKKESKOGEN

Verdivurdert til

24 000 000

-

24 000 000

74 303

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	323 m²	28 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Tomt						929 m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Eikelundveien 10 266 m² 1936 961 m² 4 sov	15.12.2024	18 000 000	16 650 000	0	16 650 000	62 594
2 Lindealléen 14 B 206 m² 1960 611 m² 3 sov	26.05.2025	15 900 000	16 600 000	0	16 600 000	80 583
3 Bråtenalléen 2 B 237 m² 1912 908 m² 5 sov	20.09.2023	15 950 000	18 500 000	0	18 500 000	78 059
4 Kjelsåsveien 46 276 m² 1933 1 226 m² 5 sov	27.04.2025	15 950 000	16 400 000	0	16 400 000	59 420
5 Lofthus terrasse 14 196 m² 1935 790 m² 4 sov	14.06.2023	15 250 000	16 010 000	0	16 010 000	81 684
6 Sophus Aars' vei 7 223 m² 1936 987 m² 3 sov	20.09.2023	15 250 000	15 450 000	0	15 450 000	69 283
7 Nordhagaveien 3 C 201 m² 1919 357 m² 4 sov	16.06.2023	14 500 000	14 000 000	0	14 000 000	69 652

En innholdsrike 2 mannsbolig med nydelig utsikt over Oslo og Oslofjorden. Boligen har blitt betydelig pusset opp innvendig i de senere år. Innvendig har hele boligen blitt modernisert med nye bad med varmekabler og nye kjøkken med integrerte hvitevarer. Nye gulv og de fleste flater er malt i lyse og moderne farger. Det foreligger rammetillatelse for utvidelse av boligen og mulighet for ombygging til en vertikaldelt 2-mannsbolig.

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



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

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

Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verddivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

2 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
28.03.2021	13.04.2021	04.06.2021	17 950 000	18 700 000	0	18 700 000	3

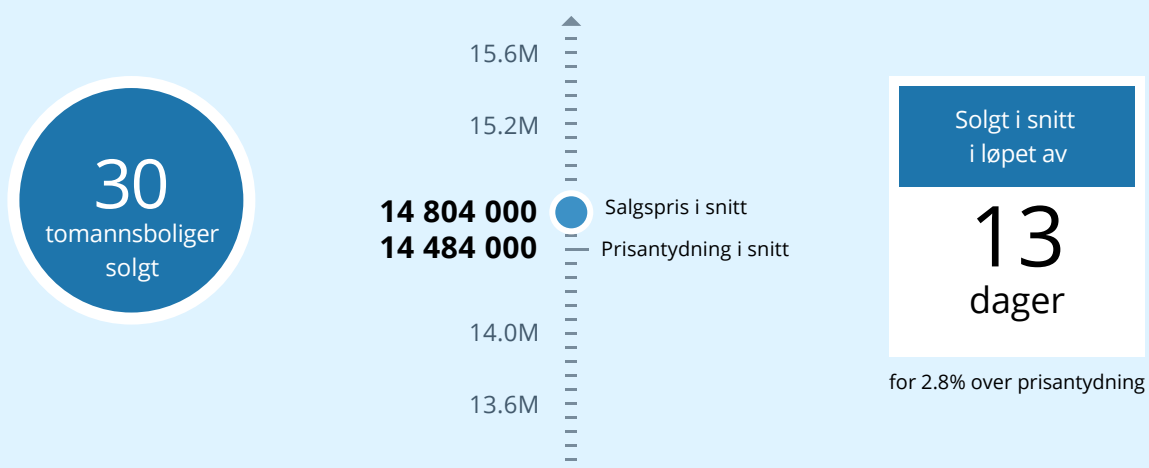
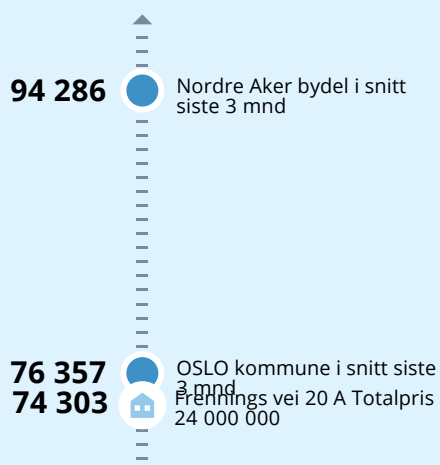
3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Eiendommen er betydelig oppusset innvendig med 2 nye kjøkken, nye bad og alle flater er pusset opp.



Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå



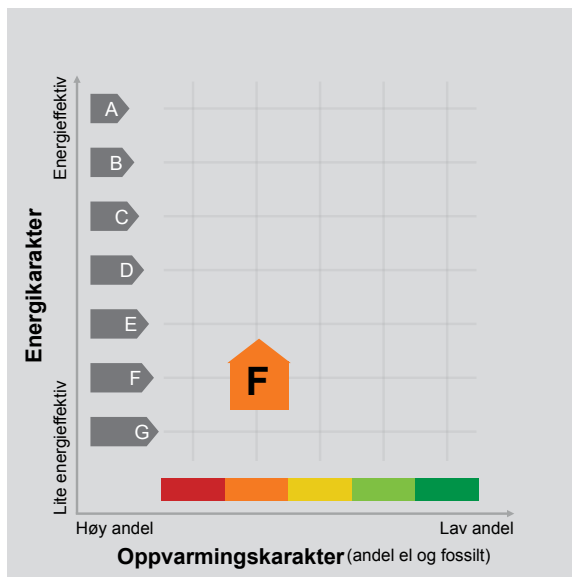
Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

Analyse m²-priser

ENERGIATTEST



Adresse	Frennings vei 20A
Postnummer	0588
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	556
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80188528
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157475
Dato	20.08.2025



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.

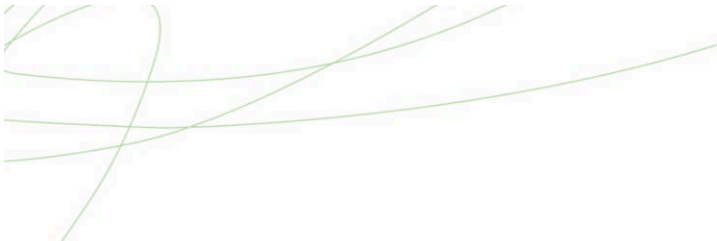
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 35 266 kWh pr. år

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

35 266 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

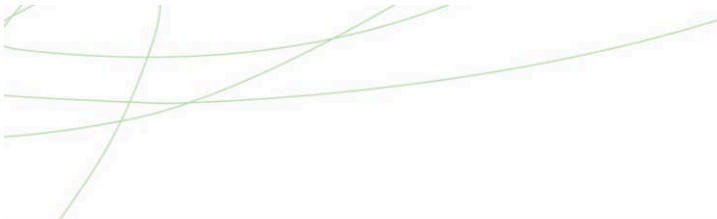
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

- **Montering tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	323
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





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 på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 17: 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 18: 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 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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.

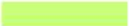
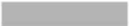
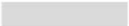
Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

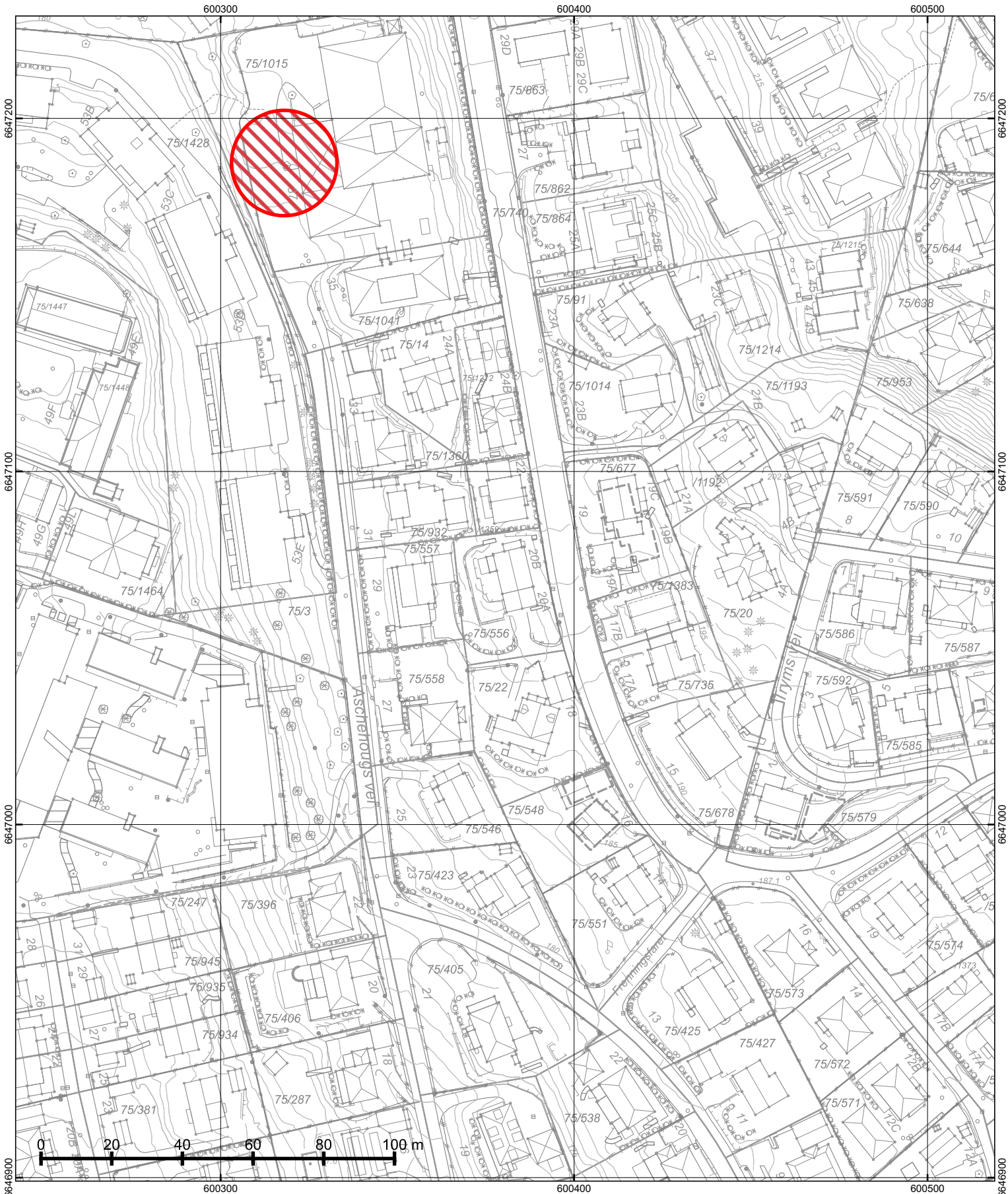
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.08.2025

Bruker: noas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330115/ 86517143

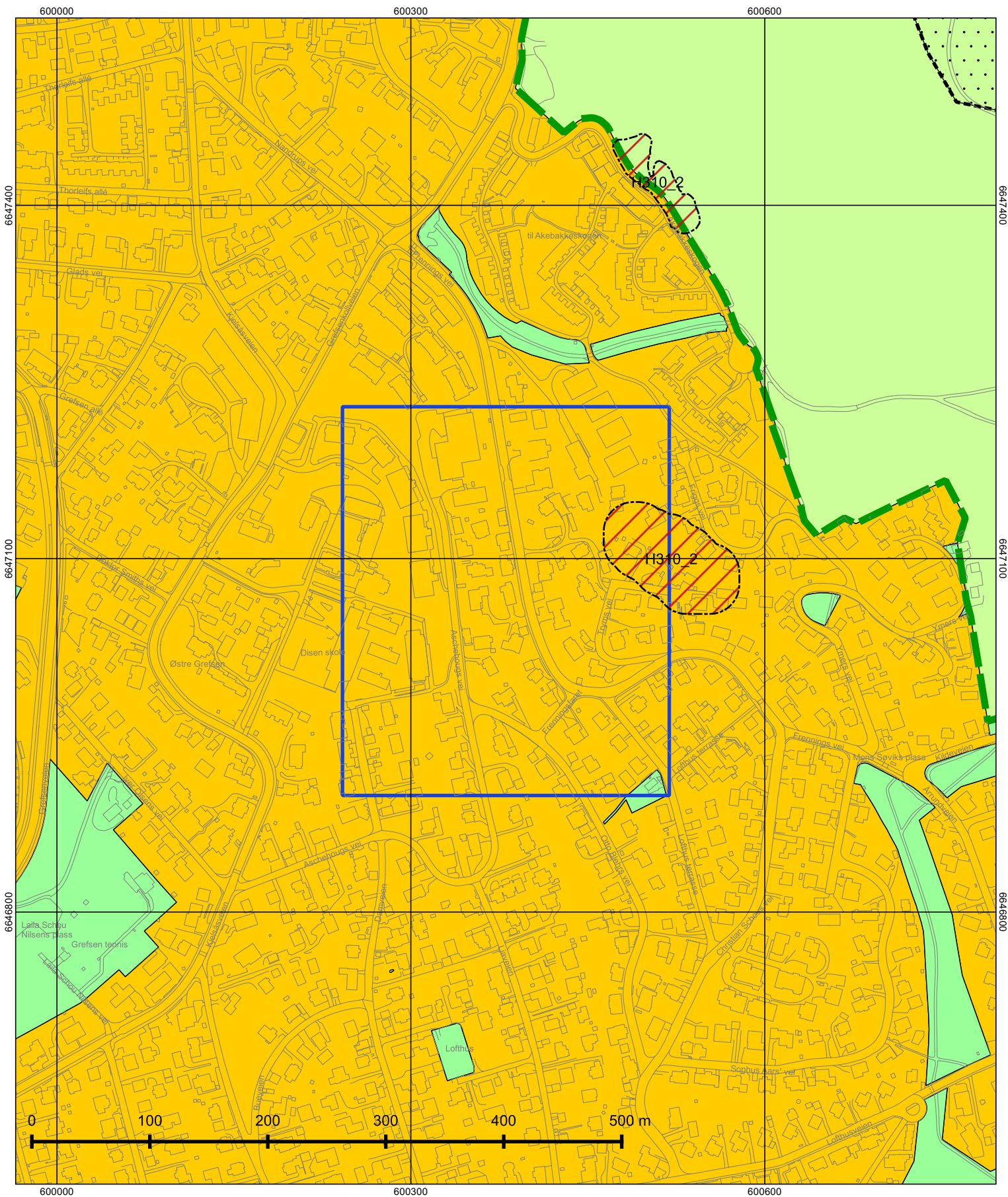
Adresse: FRENNINGS VEI 20A

Gnr/Bnr: 75/556

Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 15.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 330115/86517143

Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Berørte hjemmelshavere m.fl.

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202204703 - 300
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Caroline Wille

Dato: 01.06.2022

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

Plan- og bygningsetaten vedtar midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering, jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Forbudet gjelder for de arealene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen).

Bakgrunn

Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse kvalitetene i småhusområdene enn det som lar seg gjøre i tråd med gjeldende småhusplan. Ved å fortsette å behandle søknader etter eksisterende plan, vil vi fortsette å miste disse verdiene, selv om vi vet at vi ønsker ta vare på dem på en mye bedre måte gjennom en revidert plan.

For å sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å bevare ikke går tapt i løpet av tiden frem til en revidert plan blir gjeldende, mener Plan- og bygningsetaten det er nødvendig å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet.

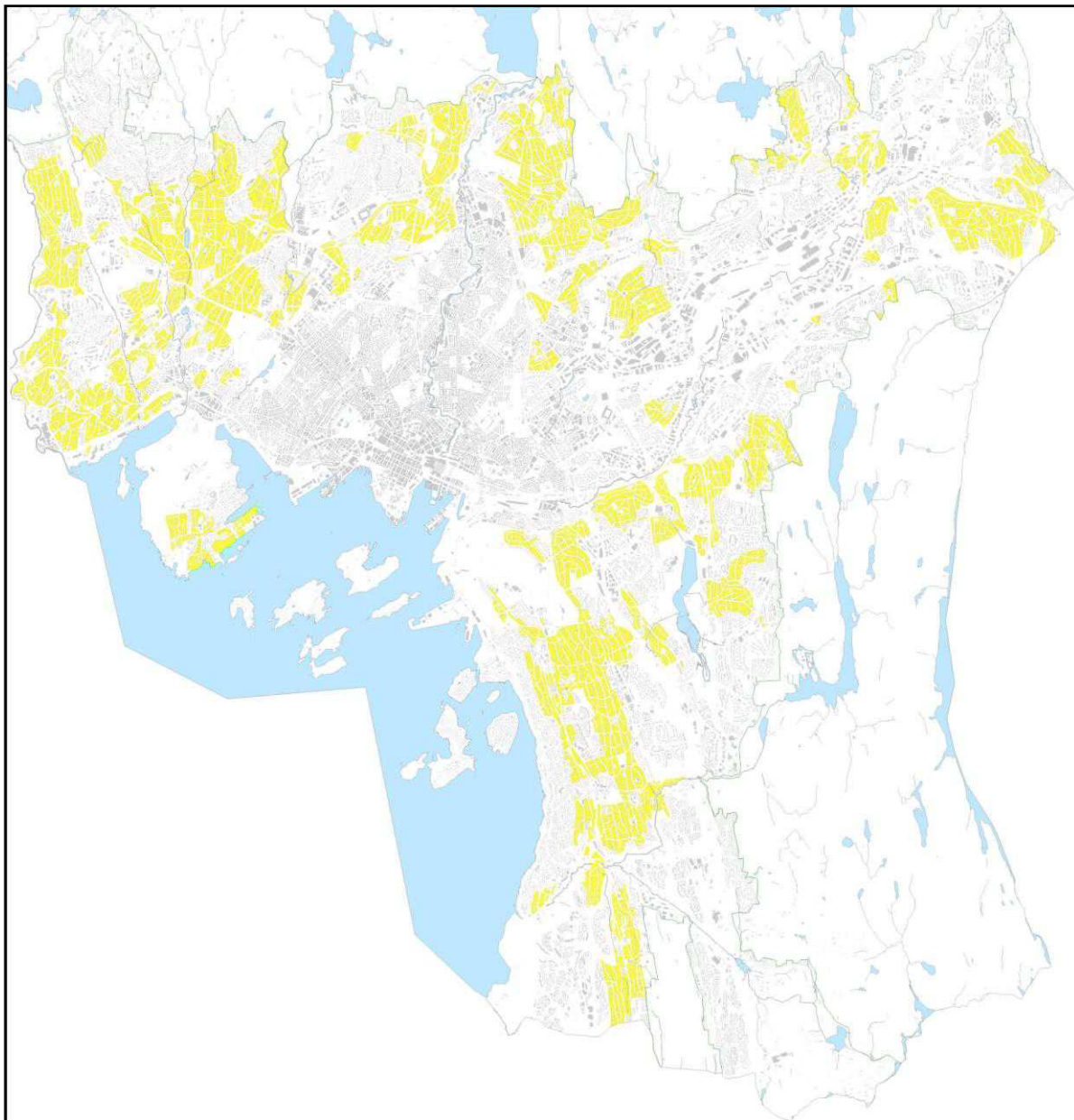
Avgrensning

Forbudet gjelder for de arealene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen). Totalt 27.727 eiendommer er helt eller delvis omfattet av forbudet. Arealene er avmerket i gult på oversiktskartet under. For mer detaljerte kart og nøyaktige grenser, se kommunens kartløsning: <http://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/> Liste over berørte eiendommer er



tilgjengelig i sakens journalpost nummer 317, «Oversikt over eiendommer omfattet av forbudet og mottatte innspill», som er tilgjengelig via vårt saksinnsyn:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>



Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

Grunneiere innenfor planområdet, naboer og gjenboere ble varslet om arbeidet med midlertidig forbud mot tiltak i brev 06.04.22. I varselet ble det satt en frist til 04.05.22 for å komme med innspill til forslaget.

Innspill til forslaget

Plan- og bygningsetaten har mottatt 211 innspill, fra til sammen 198 privatpersoner, foretak og organisasjoner. Oversikt over hvem som har kommet med innspill finnes i sakens journalpost nummer 317, «Oversikt over eiendommer omfattet av forbudet og mottatte innspill», som er tilgjengelig via vårt saksinnsyn: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>

150 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av privatpersoner, 37 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av et foretak og 11 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av en organisasjon.

96 av innsenderne uttrykker at de er negative til et midlertidig forbud mot tiltak, mens 41 av innsenderne uttrykker at de er positive til et midlertidig forbud mot tiltak. 61 av innsenderne uttrykker ikke eksplisitt at de er positive eller negative, men kommer med innspill f.eks. til gjennomføringen av et eventuelt forbud.

Plan- og bygningsetaten har gått gjennom og vurdert alle innspillene i sin helhet. Vurderingene som er gjort, kommer frem av avsnittene «Plan- og bygningsetatens vurdering» og «Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill».

Under oppsummerer vi hovedinnholdet i innspillene tematisk:

Lovligheten av varselet/forbudet

- Pbl § 13-1 er ikke et tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag for forbudet, ettersom tiltakene ikke vanskeliggjør selve planarbeidet. Den nye planen skal ha samme reguleringsformål
- Prosessen bryter med varslingsplikten. Brevet som er sendt ut kan ikke tolkes som et varsel, når det allerede får effekt. Ordlyden tilsier at beslutningen allerede er tatt. Varselet er kun sendt til grunneiere, ikke til bransjeaktører og andre som også må sees på som parter i saken
- Prosessen bryter med plan- og bygningslovens formålsparagraf om forutsigbarhet
- Prosessen bryter med veiledningsplikten. De som nylig har avholdt forhåndskonferanser skulle blitt informert der
- Forbudet bryter med likebehandlingsprinsippet og rammer vilkårlig. Det er tilfeldig hvem som har sendt inn søknad og ikke
- Forbudet kan ikke gjøres gyldig før vedtakstidspunktet, hvis ikke får forbudet tilbakevirkende kraft, noe som er i strid med Grunnloven
- Varselet er uten klagerett
- Et forbud begrenser privat eiendomsrett

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Forbudet er uforholdsmessig:

- Forbudet rammer unødvendig mye/mange og hensynene som er oppgitt kan ikke begrunne et så inngripende virkemiddel. Det har ikke vært intensjonen i pbl § 13-1 at den skal brukes på et så stort område og plan- og bygningsetaten burde heller ha vurdert det i særskilt utfordrende enkeltsaker
- Forbudet er unødvendig for å sikre de oppgitte verdiene

- Det er ikke så mange saker i året og et forbud stopper et lite antall søknader om nye boenheter sett i forhold til hvor stort inngrep det er. Det er begrenset hvor mye verdier som går tapt på noen måneder
- Det ble ikke lagt ned noe forbud i forbindelse med de tidligere revisjonene
- Hensynene kan sikres gjennom dagens plan, problemet er hvordan dagens plan håndheves. Plan- og bygningsetaten bør i stedet behandle saker strengere etter dagens plan
- Forbudet rammer flere/andre enn det som er ment. Også «vanlige familier» rammes og det burde skilles mellom privatpersoner og utbyggere/profesjonelle. Privatpersoner bør fortsatt få lov til å søke
- Forbudet får store økonomiske konsekvenser
 - Mange har brukt store summer på prosjektering, søknadene er utarbeidet etter dagens plan og vil ikke kunne tillates etter ny plan. Arbeidet/kostnaden vil derfor være forgjeves
 - Forbudet gir redusert eiendomsverdi og usikkerhet ved boligsalg. Mange vil tape store verdier
 - Forbudet vil gjøre kommunen erstatningsansvarlig / kommunen bør gi kompensasjon
- Forbudet får store samfunnsmessige konsekvenser
 - Et forbud vil ramme mange prosjekterende og utførende foretak hardt, særlig de mindre. Mange er allerede i en vanskelig og uforutsigbar tid og forbudet vil føre til permitteringer og oppsigelser
 - Et forbud vil få stor betydning for boligprisene
- Forbudet må være så kort som mulig

Forbudet er nødvendig:

- Forbudet er nødvendig for å hindre uønskede utbygginger/fjerning av vegetasjon til ny plan er vedtatt
- Forbudet er nødvendig for å stoppe at utbyggere driver opp prisene for de som vil kjøpe for å bo
- Det er viktig å legge realitetene til grunn, ikke hva som oppleves som «urettferdig». En uthuling av forbudet vil gå på bekostning av naboene og dersom man endrer forbudet for å skåne privatpersoner, vil også utbyggere bli skjermet

Hvilke søknader som omfattes av forbudet

Innspill om å løse opp:

- Det må settes en frist frem i tid, slik at man kan tilpasse seg. Det foreslås forskjellige frister, alt fra 1. juli til et år frem i tid
- Personer som «er i prosess» må få lov til å søke. Det foreslås flere forskjellige definisjoner av dette, f.eks. de som har nabovarslet tiltaket før fristen, de som har bedt om/avholdt forhåndskonferanse, de som har vært i kontakt med plan- og bygningsetaten om tiltaket sitt, de som kan dokumentere at de har begynt planleggingen/prosjektering før fristen, nylige tomtkjøp til utvikling eller i forbindelse med arveoppgjør/generasjonsskifte

- Det kan ikke settes et skille ved om man har bedt om/avholdt forhåndskonferanse eller ikke. Det vil være forskjellsbehandling av personer som reelt sett står i samme situasjon

Innspill om å stramme inn:

- Forbudet burde vært innført mye tidligere
- Forbudet burde gjelde alle saker som ikke er behandlet. Det er mange pågående saker som også rammer de nevnte verdiene og godkjenning av disse vil virke uforståelig for naboer og nærmiljø. Om alle som har søkt eller tenkt til å søke får sakene sine behandlet, vil det ikke være noen grønne lommer igjen
- Plan- og bygningsetaten avvise svært mangelfulle søknader som kom inn rett før fristen og ikke gi noen dispensasjoner i saker som behandles fremover
- Plan- og bygningsetaten bør vurdere på nytt saker som allerede har fått tillatelse, men som forringer de samme verdiene

Hvilke tiltak som unntas fra forbudet

- Det bør i stedet lages et forbud der kun enkelte tiltak forbys
- Det bør gjøres flere/større unntak, særlig for eksisterende boliger/eiendommer som beholder antall boenheter
- Det bør være lov til å oppføre én/noen få nye boenheter
- Trær bør fortsatt kunne felles
- Unntakene bør gjelde alle tiltak som er i tråd med planforslaget
- Det må fremdeles være mulig å få en konkret vurdering etter pbl § 13-1 tredje ledd

Annet

- Forbudet er udemokratisk. Det forskutterer den nye planen og gir en forhåndsgodkjenning av etatens forslag
- Det er uheldig at noen aktører virker å ha fått informasjon og kunnet tilpasse seg
- Plan- og bygningsetaten kan ikke bruke et midlertidig forbud mot tiltak til å forhindre at det kommer inn mange søknader på en gang

Plan- og bygningsetatens vurdering

I det pågående arbeidet med ny småhusplan ser vi at det innenfor flere temaer er et stort gap mellom det som tillates etter dagens plan og det som er ønskelig å sikre av verdier i den nye planen. Dette gjelder særlig sikring av vegetasjon og terreng, og sikring av småhusområdenes åpne karakter. Selv om det ikke er avklart nøyaktig hva som skal bli tillatt innenfor planområdet fremover, ser vi at det er et behov for å pause utviklingen av områdene frem til den nye planen er på plass. Dette er nødvendig for at planprosessen reelt sett skal ha muligheten til å sikre disse verdiene og fordi vi ser at mye av den utviklingen som skjer etter gjeldende plan uansett ikke vil være ønskelig fremover. Det vil derfor være svært uheldig å fortsette å tillate tiltak som vi vet ikke gir den ønskede utviklingen innenfor området.

Vegetasjon, terreng og småhusområdenes åpne karakter er verdier som blir bygget ned bit for bit. Verdiene går tapt både i mindre og større prosjekter og tapet av disse er i de aller fleste tilfeller irreversibelt. Når vi nå ser hvor stort gapet er mellom dagens regulering og ønsket

situasjon, er forbudet nødvendig vel så mye for å stanse den totale mengden verdier som går tapt, frem til disse blir bedre sikret, som for å forhindre tap av viktige verdier i enkeltprosjekter. Det er derfor nødvendig med et forbud som gjelder for hele planområdet, men der man likevel kan tillate tiltak som i liten grad påvirker verdiene som skal sikres, fremfor å legge ned forbud i enkeltsaker. Selv om det da kan virke som om det rammer flere, er det likevel mer forutsigbart enn om den enkelte sak som berører disse verdiene skulle fått hvert sitt eget forbud.

Tiltak som er omfattet av forbudet

Det midlertidige forbudet mot tiltak gjelder for absolutt alle former for tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, også tiltak som ikke er søknadspliktige. I tillegg gjelder forbudet for all felling av trær med en stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng, samt fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og mot hovedvassdrag.

Unntak fra forbudet

Plan- og bygningsetaten unntar likevel enkelte typer tiltak fra forbudet, som i begrenset grad vil berøre de verdiene som revisjonen skal ivareta. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende småhusplan. Tiltakene må altså, i tillegg til å unntas fra forbudet, være i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende småhusplan for å kunne tillates/gjennomføres.

Følgende tiltak unntas fra det midlertidige forbudet mot tiltak:

Innvendige tiltak i eksisterende bygninger

- Alle innvendige tiltak, inkludert bruksendring, som ikke medfører opprettelse av ny boenhet

Utvendige endringer av eksisterende bygninger/konstruksjoner

- Fasadeendringer
- Lysgraver, med dybde inntil 0,5 meter og bredde inntil 1 meter, og utvendige kjellertrapper
- Vesentlig reparasjon
- Bygningstekniske installasjoner

Oppføring og riving av

- Påbygg, med unntak av takterrasser
- Underbygg
- Tilbygg med samlet størrelse inntil 15 m² bebygd areal (BYA)
- Maksimalt én frittliggende bygning som ikke er til beboelse, med størrelse inntil 36 m² bebygd areal (BYA) og maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og mønehøyde på 4,0 meter
- Levegg (gjelder ikke støyskjerm)

For tilbygg og frittliggende bygning som ikke er til beboelse, gjelder størrelsen samlet for hele forbudsperioden. Det er innenfor unntaket mulig å både rive og oppføre den oppgitte størrelsen. Størrelsesbegrensningen er knyttet til den enkelte boenheten og ikke til eiendommen. I

forbindelse med plassering av tilbygg eller frittliggende bygning som ikke er til beboelse, kan det gjøres terrenginngrep med en samlet høyde på 0,5 meter.

Andre tiltak

- Gjenoppføring til siste lovlige situasjon etter brann eller tilsvarende skade
- Graving for og legging av kabler og vann- og avløpsledninger
- Drenering, inkludert legging av drensledninger
- Etablering av energibrønner
- Tiltak på nettanlegg (elektriske anlegg)
- Arealoverføring med samlet størrelse inntil 50 m²

Alle former for parkering under terreng er omfattet av forbudet, uavhengig av unntakene over.

Alle tiltak som ikke er eksplisitt nevnt over, er omfattet av forbudet. Dette betyr blant annet at oppføring av nye boliger og andre tiltak som medfører nye boenheter ikke kan gjennomføres i forbudsperioden. Det samme gjelder for terrenginngrep, deling av eiendommer og større arealoverføringer.

Begrunnelse for unntakene

Kommunen kan i forbindelse med et forbud gjøre unntak for tiltak som etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, altså tiltak som ikke vil påvirke de forholdene som planarbeidet er rettet mot og skal sikre. Dette kan kommunen gjøre etter en konkret vurdering i enkeltsaker eller direkte i forbudet. På grunn av omfanget til dette forbudet er det hensiktsmessig at disse vurderingene i størst mulig grad gjøres på forhånd og unntakene gis direkte inn i forbudet. På denne måten blir det også mest mulig forutsigbart hvilke tiltak kommunen mener ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet. Det vil likevel fremdeles være mulig å unnta enkelttiltak, etter en konkret vurdering, dersom noen søker om dette for et tiltak som ikke er omfattet av de forhåndsdefinerte unntakene.

Det vil alltid være vanskelig å slå fast at et tiltak ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, særlig i et så omfattende planarbeid som dette, ettersom det fort vil bli å forskuttere innholdet i planen og hvilke temaer og bestemmelser de folkevalgte til slutt lander på at er riktig for området. Selv om noe er i tråd med det Plan- og bygningsetaten foreslår i sitt planforslag er det likevel viktig å huske på at de folkevalgte skal ha handlingsrom både til å legge til og ta ut bestemmelser, stramme ytterligere inn eller løse opp.

Tiltakene som unntas må derfor baseres på at de ikke berører de temaene som er relevante for revisjonen eller at de berører dem i så liten grad at de likevel ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet. På bakgrunn av dette knytter unntakene i forbudet seg i hovedsak til tiltak innenfor eksisterende bygningsmasse, mindre utvidelser av eksisterende bygningsmasse og utvendige tiltak som ikke eller i liten grad berører terreng og vegetasjon.

Tiltak som omfatter terrenginngrep, fjerning av store trær, oppføring av boliger, opprettelse av nye boenheter, deling av eiendommer eller større arealoverføringer kan vanskelig sies at ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, ettersom disse tiltakene virker direkte inn på de forholdene som planarbeidet retter seg mot. Det er ikke det samme som at ingen av disse tiltakene kan

godkjennes etter ny plan, men det nye plangrunnlaget må være på plass for å vite hvilke av disse tiltakene som faktisk skal tillates og ikke.

Så er det noen typer tiltak som kan havne i et grenseland. Typisk for dette er utvidelser av eksisterende bygningsmasse og oppføring av mindre frittliggende bygninger som ikke er til beboelse. Disse tiltakene påvirker tettheten eller åpenheten på eiendommen og kan påvirke både terreng og vegetasjon. Her vil det derfor være størrelsen som tillates som vil avgjøre hvorvidt tiltakene vil vanskeliggjøre planarbeidet eller ikke. Ettersom planområdet og forholdene på eiendommene er så varierte, og man setter en grense som skal sikre verdiene for alle, er det nødvendig å være relativt restriktive.

Etter varselet om midlertidig forbud er det gjort noen presiseringer og endringer i hvilke tiltak som skal unntas direkte i forbudet. Det er lagt til noen typer tiltak, som gjenoppføring etter brann eller tilsvarende skade, drenering og tiltak på nettanlegg. Videre er unntakene knyttet til oppføring av bygningsmassen utvidet til å gjelde per boenhet, ikke per eiendom. Dersom det er flere boenheter på en eiendom, vil derfor alle få de samme mulighetene til å benytte seg av unntakene. Det er også lagt til en mulighet til å gjøre mindre terrengjusteringer i forbindelse med plassering av denne bebyggelsen.

For tilbygg er grensen beholdt på 15 m² BYA, men utvidet til å gjelde per boenhet. Innenfor denne størrelsen kan man gjøre en del tilpasninger i eksisterende bebyggelse, f.eks. for å få til en bedre planløsning eller skifte ut bygningsdeler som trenger det. Man kan også gjennomføre mindre utvidelser av boligen, f.eks. for å få plass til ekstra soverom eller større oppholdsrom, særlig siden tilbygget kan oppføres i flere etasjer. Dersom man f.eks. oppfører tilbygget i to etasjer pluss kjeller, vil man kunne øke bruttoarealet i boligen med 45 m². Samtidig vil et foravtrykk på 15 m² BYA i de aller fleste tilfeller påvirke åpenheten på eiendommen, terreng og vegetasjon i såpass liten grad at det ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet.

Flere av innspillene til varselet tar til orde for at større tilbygg må unntas, og da gjerne vesentlig større tilbygg enn 15 m². Et større fotavtrykk vil derimot fort kunne krysse en grense der tilbygget påvirker åpenheten på eiendommen, terreng og vegetasjon ut over det som kan sies å i liten grad påvirke de forholdene som planarbeidet omfatter. Større utvidelser av eksisterende boliger unntas derfor ikke, men må vente til nytt plangrunnlag er på plass.

For mindre frittliggende bygninger som ikke er til beboelse er grensen satt til 36 m² BYA per boenhet, samtidig som det er satt en høydebegrensning. Dette gjør at man f.eks. kan skifte ut eksisterende garasjer/garporter som måtte trenge det, overbygge parkeringsplasser på terreng eller sette opp utebod, drivhus el. Denne typen bygninger påvirker i mindre grad den opplevde åpenheten på eiendommen, dersom de ikke blir for store. Det samme gjelder påvirkning på terreng og vegetasjon.

Søknader som er omfattet av forbudet

Søknader som er sendt inn fra og med 06.04.22 er omfattet av det midlertidige forbudet mot tiltak.

Begrunnelse for frist

Plan- og bygningsloven angir som utgangspunkt at søknader som ikke er avgjort når et varsel om midlertidig forbud mot tiltak sendes ut vil være omfattet av et eventuelt forbud, så lenge søker er varslet om forbudet innen utløpet av saksbehandlingsfristen og forbudet blir vedtatt senest åtte uker etter at det er varslet. Det vil si at det normale er at også alle søknader som allerede er til behandling når varselet kommer vil være omfattet av et eventuelt forbud. Dette er fordi det ofte er nettopp én eller flere innkomne enkeltsaker som belyser at det er behov for å revidere plangrunnlaget og som dermed er årsaken til at kommunen legger ned midlertidig forbud mot tiltak. Det er da ikke ønskelig at disse sakene skal behandles etter gjeldende plan, men at de må vente til et nytt plangrunnlag er på plass.

For småhusplanen så er det ikke noen konkrete innkomne enkeltsaker som i seg selv er bakgrunnen for varselet om midlertidig forbud, men i stedet det gapet vi ser mellom det som tillates etter dagens plan og det som skal sikres i den nye planen. I dette tilfellet har vi derfor valgt å gå bort fra lovens utgangspunkt. I stedet for å sette grensen ved søknader som *ikke er avgjort* fra og med datoen for varselet, har vi satt grensen til søknader som *kommer inn* fra og med datoen for varselet. På denne måten gir vi en konkret og objektiv dato for alle å forholde seg til, som blant annet er uavhengig av hva som skal regnes som saksbehandlingsfrist i byggesaker som allerede ligger til behandling.

Det er ikke aktuelt å sette datoen senere enn datoen for varselet, ettersom det klart vil kunne svekke hensikten med forbudet, som nettopp er å sikre at ikke flere viktige verdier går tapt frem til en ny plan trer i kraft. Ved å sette en senere dato enn datoen for varselet, ville det kunne komme inn unormalt mange søknader, nettopp fordi mange vil benytte seg av muligheten til å søke mens de ennå kan, noe som også belyses av innspillene som har kommet inn til varselet. På denne måten ville verdiene som planrevisjonen og forbudet skal sikre, i stedet kunne gå raskere tapt enn vanlig. Dette er ikke fordi de som vil søke i denne perioden nødvendigvis har som intensjon å ramme disse verdiene, men tiltak som er i tråd med dagens plan sikrer rett og slett ikke verdiene godt nok.

Da planforslaget til ny småhusplan ble lagt ut til offentlig ettersyn, ble det også klart hva som er tillatt etter dagens plan, men som ikke lengre vil være tillatt dersom planforslaget vedtas. Dersom søknader som kommer inn etter denne datoen ikke skal omfattes av forbudet, vil det åpne for muligheten til at man kan «planlegge seg rundt» en del av innstrammingene i den foreslåtte nye planen eller søke om tiltak «mens det ennå er lov». Det ville kunne fått svært uheldige konsekvenser.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill

Lovligheten av varselet/forbudet

Hjemmelsgrunnlaget for forbudet

Plan- og bygningsloven (pbl) § 13-1 gir kommunen hjemmel til å nedlegge midlertidig forbud mot iverksettelse av tiltak i et område som kommunen mener bør undergis ny planlegging.

Grunnvilkåret er derfor at forbudet må være begrunnet i at det etter kommunens skjønn er behov for å utarbeide en ny eller endret arealplan for området. Dette kan f.eks. skyldes at kommunen ønsker å få på plass en mer detaljert regulering eller at kommunen rett og slett har endret syn på hvordan området skal utnyttes. Ut over dette grunnvilkåret stilles det lite krav til kommunens begrunnelse. Det er ikke tvil om at kommunen mener det er behov for å utarbeide en endret arealplan for dette området, ettersom planarbeidet allerede er godt i gang.

Et forbud etter pbl § 13-1 vil ramme ethvert tiltak som omfattes av den alminnelige tiltaksdefinisjonen i pbl § 1-6, med mindre de eksplisitt unntas fra forbudet. I tillegg følger det av loven at også «andre tiltak som vil vanskeliggjøre planarbeidet», kan omfattes av forbudet. Et eksempel på det siste vil være felling av trær, som i seg selv ikke er et tiltak etter pbl § 1-6, der disse er tenkt sikret gjennom den nye planleggingen. Det er derfor ikke riktig, slik det hevdes i noen av innspillene, at kommunen mangler hjemmel til å vedta et midlertidig forbud mot tiltak fordi «tiltakene ikke vanskeliggjør selve planarbeidet» eller fordi planen skal beholde samme arealformål.

Varslingsplikt, likebehandling, privat eiendomsrett m.m.

Lovgiver har gjennom utarbeidelsen av pbl § 13-1 tatt stilling til og definert hvordan midlertidige forbud mot tiltak skal varsles, hva som blir virkningstidspunktet og hvilke tiltak/søknader som rammes. Lovgiver har da avveid behovet for å kunne legge ned et midlertidig forbud mot tiltak, og prosessen knyttet til varslingsplikt og gjennomføring av forbudet, opp mot forhold som forvaltningslovens varslingsplikt, det ulovfestede likebehandlingsprinsippet, forbudet mot tilbakevirkende lovgivning og privat eiendomsrett. Et midlertidig forbud mot tiltak som er varslet og vedtatt i tråd med pbl § 13-1 vil derfor også være i tråd med disse andre bestemmelsene/juridiske prinsippene. Staten vurderer at varslingsplikt, virkningstidspunktet og søknadene som rammes av forbudet er innenfor rammene av pbl § 13-1 og at forbudet derfor er utført på lovlig vis.

Veiledningsplikt og klagerett

Når det gjelder etatens veiledningsplikt er det først når et varsel om midlertidig forbud mot tiltak er godkjent og journalført at det formelt er avgjort at forbudet skal varsles. Inntil dette skjer skal man forholde seg til gjeldende plan. Det er dette etatens saksbehandlere har gjort når de i forhåndskonferanser eller andre veiledningssituasjoner har veiledet etter den gjeldende småhusplanen, uten å informere om et mulig forbud.

Det er videre riktig at det ikke er noen klagerett på det varselet som ble sendt ut, ettersom forvaltningsloven kun gir klagerett på vedtak. Det å varsle et midlertidig forbud mot tiltak er ikke et vedtak, men en prosessledende beslutning. Dette vedtaket som vi nå fatter er det derimot klagerett på. Se mer om det i slutten av vedtaket.

Forutsigbarhet

Flere har i innspillene sine påpekt at et midlertidig forbud mot tiltak fjerner forutsigbarheten for de som har eiendommer innenfor planområdet, ettersom rammebetingelsene for utvikling av eiendommene deres plutselig endres. Det er helt riktig at dette er en konsekvens av det å varsle

og legge ned et midlertidig forbud mot tiltak. Dette oppleves naturlig nok som dramatisk for de det gjelder, spesielt for privatpersoner som ikke er kjent med midlertidig forbud mot tiltak fra før. Det er likevel slik at det er på denne måten midlertidige forbud mot tiltak er innrettet, nettopp for at dette virkemiddelet skal oppnå den effekten det er ment å ha. Behovet for forutsigbarhet for den enkelte grunneier/tiltakshaver er i lovgrunnlaget da avveid opp mot kommunens behov for å kunne styre arealutviklingen. Dersom et midlertidig forbud mot tiltak skulle vært «forhåndsvarslet» ut over slik de varsles etter loven, ville også effekten av forbudet blitt klart svekket og i mange tilfeller falt helt bort.

Det er likevel ikke slik at varselet om et mulig midlertidig forbud kommer «helt ut av det blå». Det at planen skal revideres har vært kjent lenge og alle grunneiere ble varslet om oppstart av planarbeidet i juni 2021. Midlertidig forbud mot tiltak er videre et relativt vanlig verktøy i de tilfellene der det er kommunen som står for reguleringsarbeidet, nettopp fordi slike revisjoner stort sett gjennomføres for å sikre verdier som ellers ville gått tapt. Dette er ikke nødvendigvis noe privatpersoner er klar over, men de aller fleste tiltakene som er under planlegging, og som er omfattet av forbudet, har en ansvarlig søker som bør kjenne til at dette er en mulighet i forbindelse med en planrevisjon.

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Nødvendigheten av et forbud

Plan- og bygningsetaten vurderer at slik forbudet er innrettet, vil det hovedsakelig stoppe de søknadene som påvirker de verdiene som vi ønsker å sikre gjennom det pågående planarbeidet. Dette gjelder ikke kun søknader om nye boliger, ettersom også andre tiltak kan føre til fjerning av terreng og vegetasjon, eller svekkelse av småhusområdenes karakter og åpenhet. De senere årene har etaten mottatt i underkant av 2.000 søknader i året innenfor planområdet, hvorav ca halvparten av dem er tiltak som vil bli omfattet av forbudet. Det er også naturlig å anta at dette antallet ville økt frem mot vedtakelse av ny plan. I tillegg kommer tiltak som er unntatt søknadsplikt. Dette viser at det ikke bare er et lite antall tiltak som påvirker de verdiene som planarbeidet skal sikre og belyser nødvendigheten av et generelt forbud, selv om forbudsområdet er stort.

For tiltakene som blir omfattet, vil forbudet være en begrensning og et inngrep, noe som også er i tråd med slik forbud etter pbl § 13-1 er ment å fungere. For andre, som ikke planlegger å gjennomføre denne typen tiltak, vil forbudet i liten grad representere en begrensning. Vi mener derfor at forbudet er forholdsmessig og i tråd med lovgivers intensjon.

Gjennom erfaring over flere år med byggesaksbehandling etter dagens småhusplan, ser etaten at det ikke er mulig å sikre disse verdiene godt nok gjennom å bruke denne planen. Dette er også et problem som virker å være økende. Dette er ikke fordi etaten ikke håndhever planen strengt nok, men fordi etaten mangler et nødvendig hjemmelsgrunnlag til å sikre verdiene. Plan- og bygningsloven er for byggesaker en «ja-lov», som vil si at man har krav på å få tillatelse dersom det ikke er en konkret hjemmel til å avslå tiltaket. Når kommunen i en eller flere enkeltsaker ser at man ikke har tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag til å avslå etter dagens reguleringsplan, men

samtidig ser at det ikke er ønskelig å gi tillatelse, er et midlertidig forbud mot tiltak og en endring av reguleringsplanen de eneste mulige virkemidlene man har.

Et midlertidig forbud mot tiltak skal ikke ramme «noen», men «noe»

Flere av innspillene som har kommet inn legger vekt på at forbudet også rammer privatpersoner, noe de mener ikke er hensikten eller ønskelig. De ønsker derfor at det skal skilles mellom privatpersoner og utbyggere/profesjonelle, f.eks. ved at privatpersoner fremdeles skal få lov til å søke om tiltak til eget bruk. Dette er ikke et skille som Plan- og bygningsetaten mener er riktig eller i det hele tatt har lov til å innføre.

Like tilfeller skal behandles likt, uavhengig av hvem det er som søker om dem. Det skal alltid være *hva* det søkes om som skal vurderes, uavhengig av *hvem* som søker om det. Tilsvarende er hensikten med et midlertidig forbud mot tiltak å ramme *noe*, ikke *noen*. Det er derfor ikke riktig at forbudet i hovedsak er ment å ramme utbyggere, og i mindre grad privatpersoner. Hensikten med forbudet er ramme tiltak som går på bekostning av eksisterende terreng og vegetasjon, samt småhusområdenes karakter og åpenhet. Dette vil likefullt kunne skje i tiltak gjennomført av privatpersoner som i tiltak gjennomført av en profesjonell aktør.

Flere har også tatt til orde for at personer som «er i prosess» rammes uforholdsmessig hardt, fordi de har brukt mye tid og penger på å planlegge prosjektene sine, og derfor må få lov til å søke. Særlig har mange bedt om at personer som har bedt om eller avholdt forhåndskonferanse må få sende inn sine søknader.

Vi vil først og fremst bemerke at dette blir en vurdering av *hvem* som skal rammes eller ikke, der man ser helt bort fra *hva* som skal rammes. Dersom disse personene ønsker å søke om tiltak som *ikke* går på bekostning av de verdiene planarbeidet skal sikre, vil de fremdeles kunne gjennomføre tiltakene sine, enten gjennom unntakene i løpet av forbudsperioden eller etter ny plan når den er vedtatt. Forbudet representerer da i verste fall en utsettelse av prosjektet. Dersom tiltaket *går* på bekostning av de verdiene planarbeidet skal sikre, vil det være i tråd med hensikten til forbudet at disse tiltakene stoppes på lik linje med andre tiltak. En slik innskrenking av forbudet ville sannsynligvis også redusert effekten av forbudet betydelig. Dette fordi det er naturlig å anta at en stor andel av de søknadene som ville kommet inn frem til den reviderte planen blir vedtatt allerede «er i prosess».

Vi vil også bemerke, slik flere aktører også har gjort i sine innspill, at det å behandle de som har bedt om eller avholdt forhåndskonferanse annerledes enn andre tiltakshavere, vil utgjøre en usaklig forskjellsbehandling av tiltakshavere som reelt sett står i sammen situasjon. Forhåndskonferanse er en veiledningssituasjon tilbudt av kommunen, ikke et påkrevd skritt i en saksbehandlingsprosess, og mange kan ha kommet vel så langt i planleggingen av sin søknad uten at de har opprettet noen formell kontakt med kommunen.

Den rammen som imidlertid er satt for hvem et midlertidig forbud mot tiltak kan ramme, er at et midlertidig forbud mot tiltak ikke kan påvirke allerede gitte tillatelser eller søknader der saksbehandlingsfristen har løpt ut. Det vil si at vi uansett ikke har anledning til å ta til følge

innspillene om å vurdere saker som allerede har fått tillatelse på nytt, selv dersom disse forringer de samme verdiene som nå skal sikres.

Økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser

Det vil kunne få store samfunnsmessige konsekvenser dersom verdiene som forbudet er ment å sikre, går tapt. Dette gjelder blant annet naturverdier, overvannshåndtering, nabolagskvaliteter, historiske verdier og bokvalitet. Hvert enkelt tiltak representerer ikke nødvendigvis et stort tap av disse verdiene alene, men det samlede tapet innenfor planområdet er stort og viktig å begrense.

De negative økonomiske og samfunnsmessige konsekvensene forbudet får er samtidig forsøkt minimert. Dette er blant annet gjort ved å vente med å varsle og vedta forbudet til tidspunktet for offentlig ettersyn av reguleringsplan, slik at forbudet blir så kort som mulig. I tillegg unntar vi alle de tiltakene som vi ser at kan gjennomføres uten at det får for store konsekvenser for de verdiene forbudet skal ivareta.

Et midlertidig forbud mot tiltak vil likevel alltid få negative konsekvenser for noen, noe som generelt er tilfellet ved flere aspekter ved arealplanleggingen. Noen enkeltpersoner og -grupper vil merke det særlig godt, f.eks. gjennom redusert tomteverdi, tapte prosjekteringskostnader og tapt arbeidsinntekt. Vi har sympati for at dette føles krevende for dem det rammer. Dette er likevel innenfor det lovgiver har ansett som akseptabelt for at kommunen skal ha mulighet til å sikre en ønsket arealutvikling og lovgiver har heller ikke angitt at kommunen skal yte noen kompensasjon i disse tilfellene.

Byggeaktiviteten i småhusområdene stopper heller ikke opp som et resultat av forbudet, selv om den antakelig vil bli redusert. Det er for det første store småhusområder i Oslo som ikke er omfattet av småhusplanen. Disse områdene vil fremdeles kunne utvikles som normalt og det vil være mulig å bygge nye småhus innenfor de rammene som gjelder for disse områdene. Det er derfor ikke riktig at det ikke vil kunne bygges nye småhus i Oslo i perioden forbudet varer. Det vil videre være mulig å gjennomføre en rekke tiltak innenfor forbudsområdet, gjennom de oppgitte unntakene. Det vil derfor fremdeles være et marked for prosjekterende og utførende i småhusbebyggelsen fremover, selv om noen typer oppdrag vil falle bort. De som stort sett har livnært seg på nybyggprosjekter innenfor småhusplanen vil riktignok måtte skifte fokus.

Andre innspill

Et midlertidig forbud mot tiltak forskutterer ikke en ny plan, ettersom søknader ikke vil avslås eller avvises på bakgrunn av forbudet, men settes i bero frem til man ser resultatet av planprosessen. Det gir dermed handlingsrom til at den politiske (demokratiske) prosessen med å utarbeide/revidere reguleringsplanen kan gjennomføres, uten at verdiene som reelt sett kan tas vare på blir påvirket i mellomtiden. Det er så den endelige, politisk vedtatte planen som avgjør hvilke av søknadene som er satt i bero underveis i prosessen som skal få tillatelse og hvilke som skal avslås.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Plan- og bygningsetaten vedtar et midlertidig forbud mot tiltak for områdene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen). Forbudet gjelder for alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, unntatt de tiltakene som er eksplisitt unntatt i teksten over, samt felling av alle store trær. Forbudet gjelder for søknader sendt inn fra og med 06.04.22.

Hva skjer videre?

Et midlertidig forbud mot tiltak varer frem til en ny/revidert plan trer i kraft, men maksimalt fire år. Når den nye/reviderte planen trer i kraft, opphører forbudet og det er den nye/reviderte planen som gjelder for området. Dersom kommunen ikke har vedtatt en ny plan innen fire år faller forbudet i utgangspunktet bort, men det kan i særlige tilfeller forlenges.

I dette tilfellet er det likevel intensjonen at forbudet vil vare vesentlig kortere, ca 1,5 år (se avsnittet «Arbeid med ny plan» under).

Arbeid med ny plan

Det er allerede satt i gang et planarbeid for området. Plan- og bygningsetaten varslet oppstart av planarbeid for området 03.06.21 og forslag til revidert reguleringsplan ble lagt ut på offentlig ettersyn 06.04.22.

I bestillingen til etaten er det angitt at planen skal kunne vedtas innenfor inneværende bystyreperiode. På bakgrunn av dette planlegger etaten å sende planen over til politisk behandling innen utgangen av 2022.

Arbeidet med planen kan følges på nettsiden til kommunen: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/>

Pågående og fremtidige byggesaker

Byggesøknader som er sendt inn før det midlertidige forbudet ble varslet 06.04.22 blir behandlet som normalt, etter dagens gjeldende småhusplan.

Søknader som kom inn fra og med 06.04.22 og som sendes inn fremover er omfattet av forbudet. Dersom tiltaket i søknaden er omfattet av unntakene, vil søknaden behandles som normalt, etter dagens gjeldende småhusplan. Dersom tiltaket i søknaden ikke er omfattet av unntakene, vil søknaden bli satt i bero og ikke behandlet i løpet av forbudsperioden. Når en ny/revidert plan er vedtatt, eller forbudet på andre måter er avsluttet, vil vi ta opp igjen behandlingen av søknaden. Om en ny/revidert plan er vedtatt, skal søknaden behandles etter denne planen.

Endringssøknader skal etter plan- og bygningsloven behandles og vurderes som en ny søknad. Det midlertidige forbudet mot tiltak får dermed de samme virkningene for endringssøknader til allerede gitte tillatelser som for helt nye søknader. Der det søkes om endring av en gitt tillatelse,

vil det godkjente tiltaket regnes som «eksisterende bygning/konstruksjon» i vurderingen av om tiltaket er unntatt forbudet eller ikke, så lenge det godkjente tiltaket ble søkt om før 06.04.22.

Lovgrunnlag

Midlertidig forbud mot tiltak er hjemlet i plan- og bygningsloven § 13-1 – 13-4.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. forvaltningsloven § 27b.

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

Vennlig hilsen

Hanne Høybach - avdelingsdirektør

Torge Railo - konstituert etatsdirektør

avdeling for byggeprosjekter

stab



Oslo

S-5142

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

Vedtaksdato: 04.03.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201915152](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

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

Vibrasjoner

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsten)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst

Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsten)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

3.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsten)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsten)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1-8 Midlertidige anlegg- og riggområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

7.2 Nødvendige trafikkssikkerhetstiltak

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

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

7.4 Fortau

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

7.5 Gangforbindelser

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

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

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

8.1 Overvannsløsning

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

8.2 Utomhusanlegg

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

8.3 Tiltak for nærområdene

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

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

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022



Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

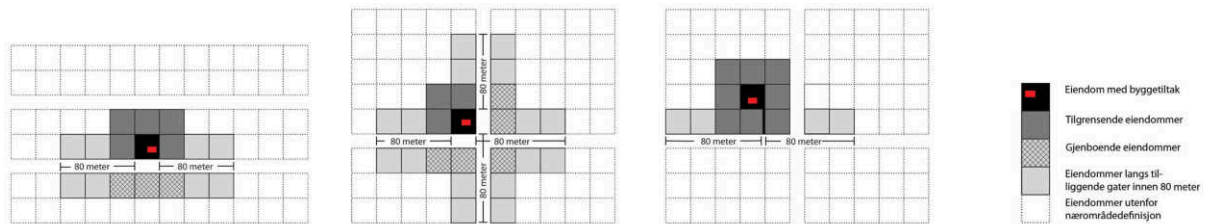
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

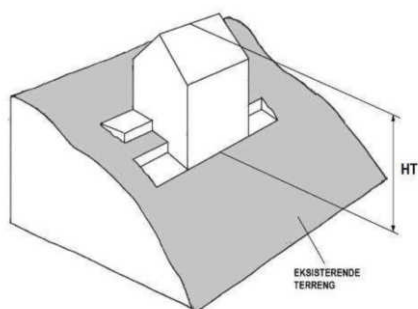
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

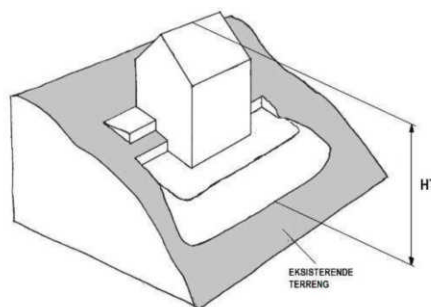
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517143
40114/ VICTORIAC

Vår ref (Saksnr):

Dato: 15.08.2025

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 556

Vi viser til bestilling av 20250815 for FRENNINGS VEI 20A.

GNR. 75 BNR. 556

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.04.1932.

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

924 m²

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

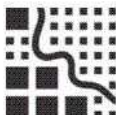
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



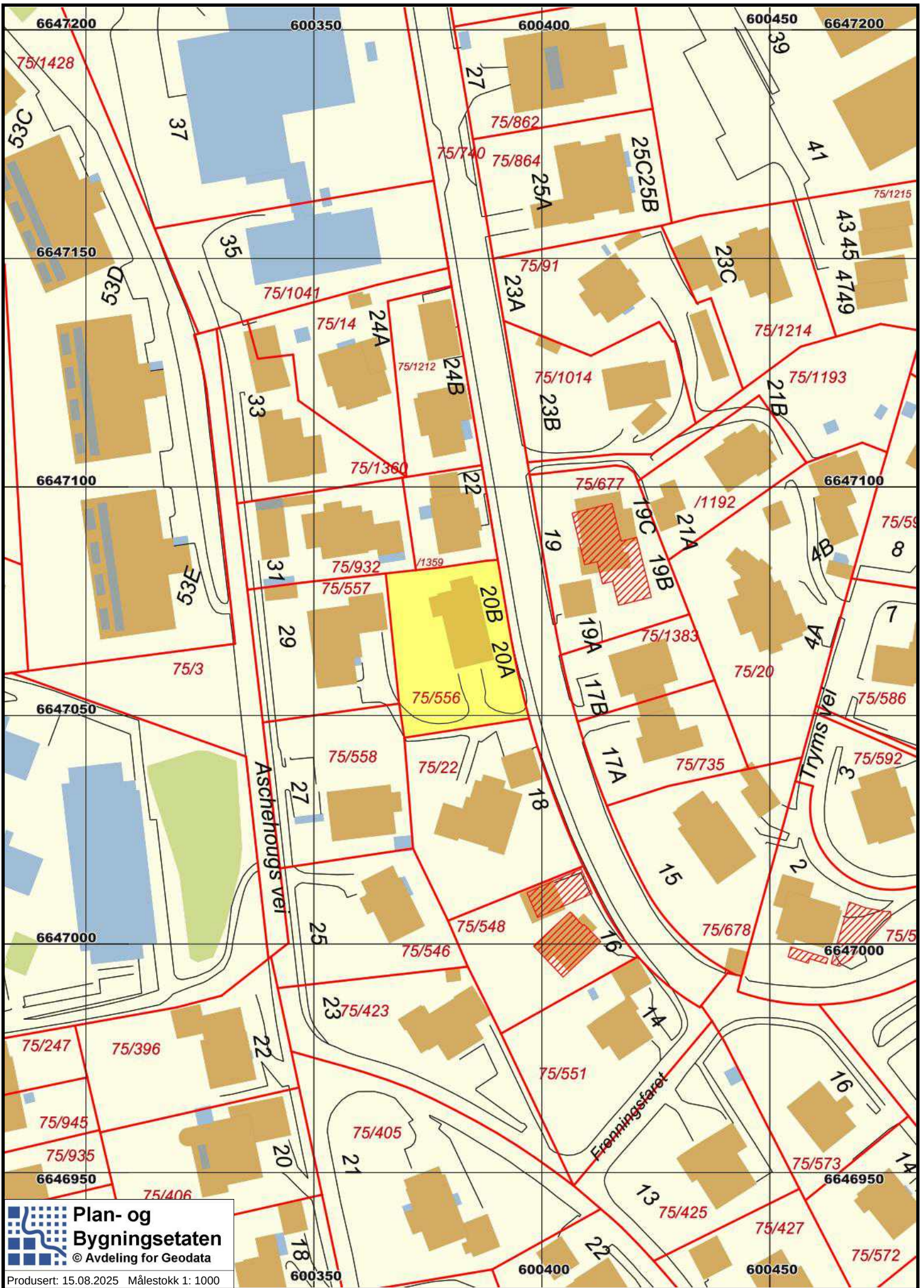
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 860-1933.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr O. Fr. Wiencke,
 under 2. august 1933, anmeldte byggearbeide
våningshus,

på gårds nr. 75, bruks nr. 556,
 tomt nr. 20, vei Frenningsvei,
 tilhørende Georg Kløvold,

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

Ved den avsluttende synsforretning den 31/5.43, er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen. (~~Der igjenstår endel mangler ved garasjen~~).

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 15/2.1936.Vann- og Kloakkvesenet, den 12/10.1934.Feiermesteren, den 3/5.1934.Aker bygningskontroll 8 de juni 1943.

Bygningssjef.

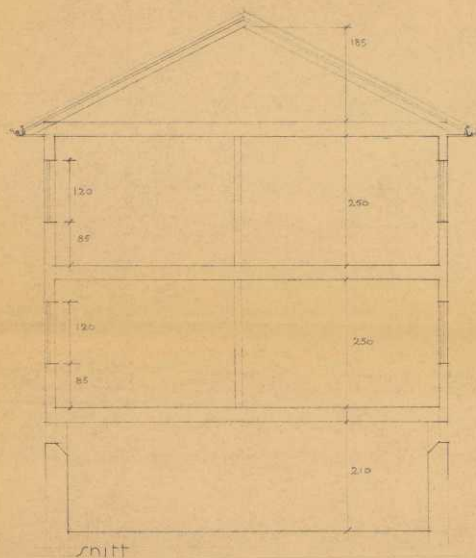
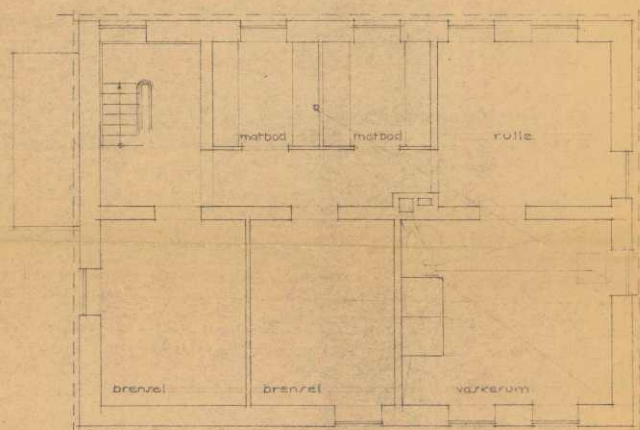
Bygningsinspektør.

*Grunnen er oppført
 der grunnboken
 endel mangler*

a.w.

Akers Bygghus
 E.N. 75 nr 556
 Havn
 2. etg.

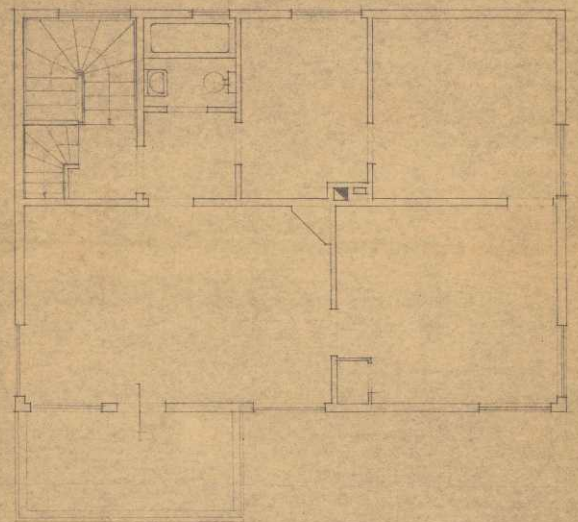
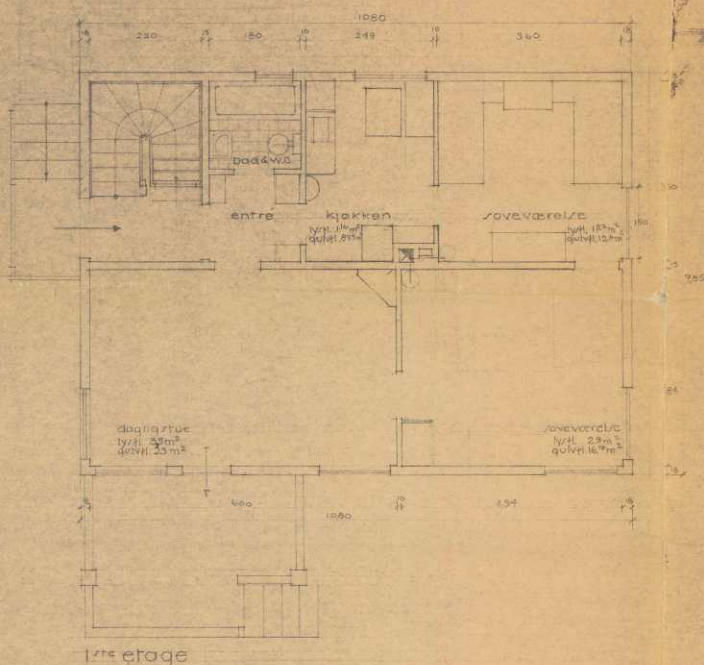
AKERS BYGGHUSKONTROLL
 04339 - 2 AUG. 1933
 ANTAL BILAG



2mannsboliq	
qnr 75 bnr 556 Grefsen	
kjellerplan og snitt	M 1:50
Edgar/mino Berentzen Harald Wilshagen arkitekter m.m.a.	

Ark. 75 52
 K. 6
 Blad nr. 6

AVERS BYGNINGSKONTROLL
 04339 - 2 AUG. 1933
 ANTAL BILAG

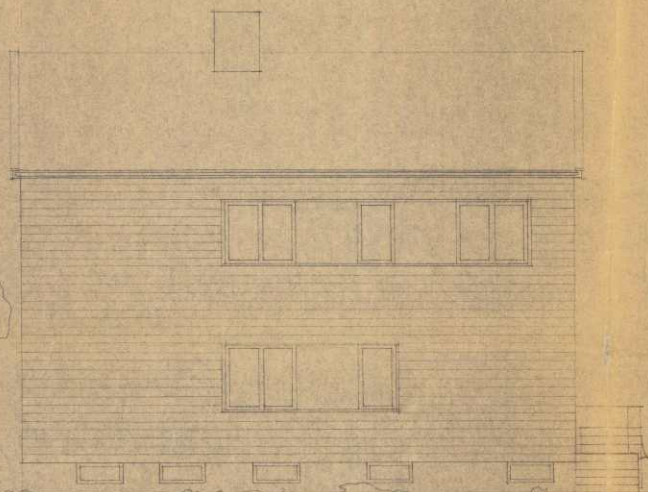


2den etage rum og vindings gulve
 og v. plater samme som
 1ste etage.

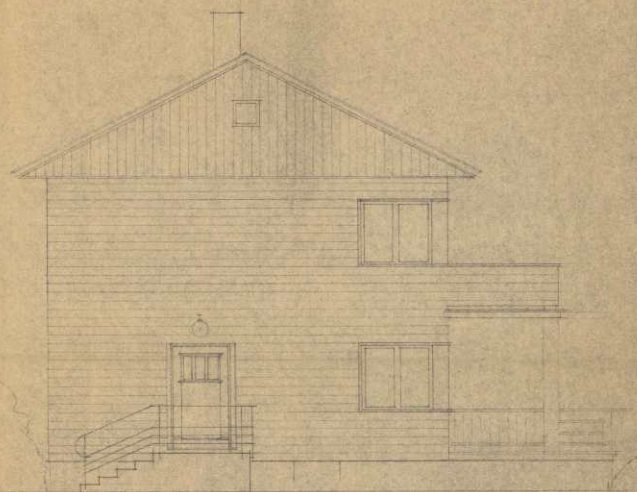
2mannsbolig	
gnr 75 bnr 556 Grefsen	
plan av	M 1:250
Eiagar/mnth Berentzen	
Harald Wilhelmsen	
arkitektfirmaet	

Arkiv
nr 75 032
8

AKERS BYGNINGSKONTROLL
04339 - 2 AUG. 1933
ANTAL BILAG



fasade mot øst

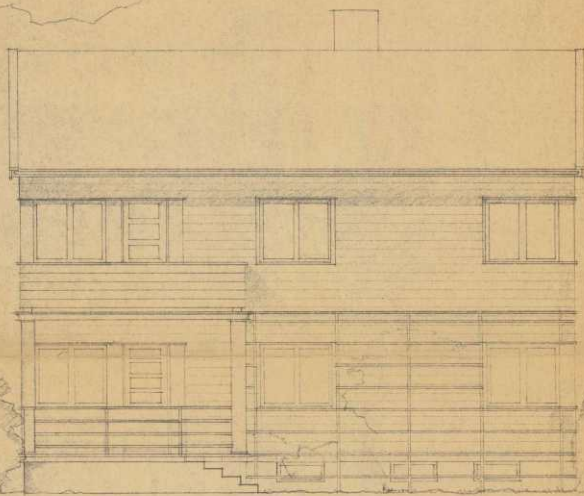


fasade mot nord

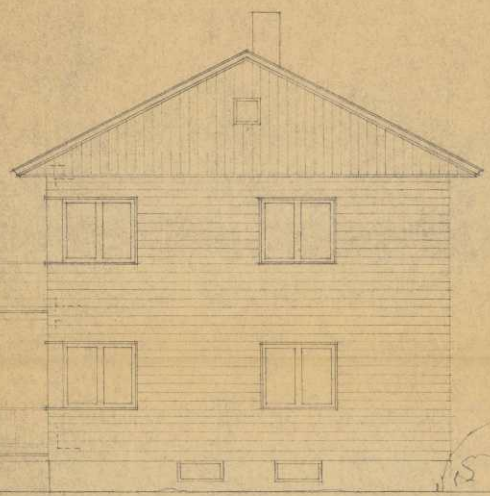
2mannsboliq	
gnr 75 bor 556 Greisen	
fasaden	M 1:50
Eigac smth Sørensen Harald Wiibøgen arkitekt maa	

Akers Byggeskikk
S. nr. 75 E. nr. 556
Første
Blad nr. 7

AKERS BYGGESKIKKONTROLL
04339 nr. 2 AUG. 1933
ANTAL BILAG



fassade mot vest



fassade mot syd

2mannsbolig	
qnr 75 bnr 556 Greifsen	
faser	M 1:50
Eigar: smitt Berntzen Harald Wilshagen arkitekt m.no. 1	

Byggeanmeldelse

Aker Bygningsvesen	
G.nr. 75	B nr. 556
Bilag nr. 13	

Til Akers bygningschef!

AKERS BYGNINGSKONTROLL
00085 ★ -6. JAN. 1936
ANTAL BILAG

Herved anmeldes, at der på gårdsnr. 556. bruksnr. 75.

parsell av ved Grefsenhøi.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 2 sett

Bygningens flatinnhold Hovedbygning 25. m²
Uthus 25. m² tilsammen 25. -

Bygningens bestemmelse

Garage.

Bygningens høide

Ca. 3.00 m.

Etasjenes antall og høide

1. -

Grunnens beskaffenhet

Fjell.

Kloak og drenering

Førb. med gammel.

Fundamentering og kjeldermure

Isolasjon

Vandtet asfaltbelag.

Bygningsmateriale

Jernbeton

Innredning i kjelleren

Innredning på loft

Trappeantall

Taktekning

Antall piper

Antall tilhørende ildsteder

Trukne røkrør

Særegne konstruksjoner

Lokum

Stall, fjøs, grischus, hønsehus etc.

Aker den XX-36. 19/2-36 G. H.

Eierens navn:

St. Kvaløel
Aker Sykehus

Anmelderens navn og adresse:

JOHNSEN & TØNNESEN
MURMESTRE A/S

Storgt. 10^a Tel. 10209.

Ansvarshavende:

Ing. A. Auland

Aker Bygningsvesen	
G.nr. 75	B nr. 556
Bilag nr. 17	

AKERS BYGNINGSKONTROLL	
00256	★ 13.JAN.1936
ANTAL BILAG	1

Til Akers bygningsråd

Jeg tillate mig her ved at oplyse
at mine nærmeste naboer & indeenrettet om min
sandsynlige opførelse af garage på ejendommen
Hemmings vei 20.

Naboe N. Winge
Fr. Winge

Akers Byggekås den 11/1-36

Det.
J. E. Tvedestøl

75-556. R.
Bilag nr. 15, 18.

T i l

Johnsen & Tønnesen Murmestre A/S.,

Storgt. 10.a.

Garasje på gnr. 75, bnr. 556, Grefsen, Vestre Aker,
tilhørende G. E. Kløvold.

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet,
bilag 18. Opmålingsvesenets påvisning av beliggenheten er unødvendig.

Beregning, bilag 14, kan ikke godkjendes, da der er
anvendt for liten nyttelast, denne må regnes minst 400 kg/m².

Ny beregning må innsendes.

Forøvrig approberes anmeldelsen på betingelse av at
vedlagte approbasjonsbetingelser befulges samt at byggearbeidet utføres
etter bygningslov av 22. februar 1924 med vedtekter og forskrifter.

Erklæring fra godkjent ansvarshavende må innsendes.

Bygningschefen i Aker, den 15. april 1936.

Betaling for gebyr er d.d. oversendt
ettersom og skal man gjøre oppmerksom
på at beløpet må være innbetalt til
kassasjefen innen byggetil-
ladelse kan meddeles.

75

556. ED.

5. juni 1936.

Johnsen & Tønnesen Murmestre A/S,

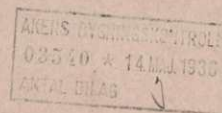
Storgt. 10 a.

Garasje på gnr. 75, bnr. 556, Grefsen,
tilh: G. E. Kløvold.

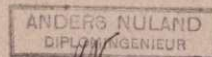
Ny beregning med tegning bilag 21, 22 kan godkjennes
under forutsetning av at garasjetaket ikke får større belastning
enn angitt i beregningen.

Den i tidligere beregning anførte "heller i jord"
anses således bortfaldt.

Bilag 14, 15 er annullert.

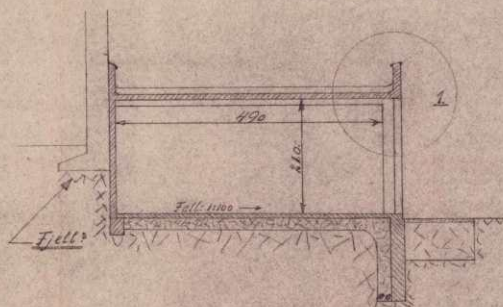
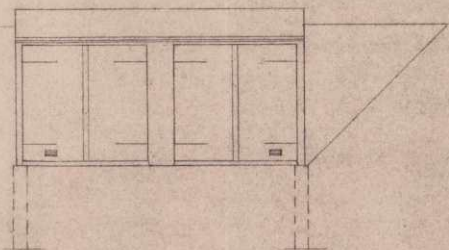


Veggarmering: 410-26% nutra
Mat: 1:20

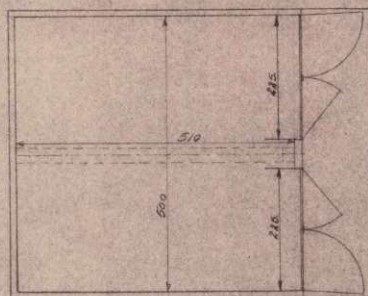
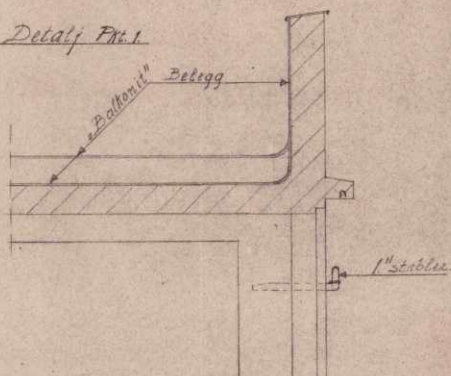


ANDERS NULAND
DIPLOMINGENIEUR

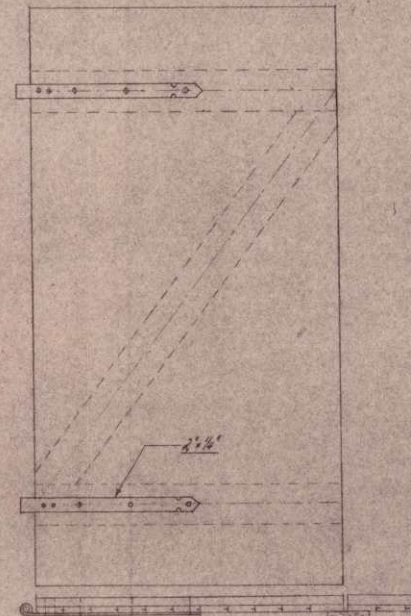
AKERS BYGNINGSKONTROLL
00085 ★ -6 JAN. 1936
ANTAL BILAG



Detalj Fig. 1



Johnsen & Tønnesen Murmestr. A/s					
Bygges: Sande Klevold					
MSTR.	Dato.	Tegnet.	Bygges.	Rev.	N ^o
1:50.	8-11. -35.	A.T.	A.T.		1.



Dør av 1 1/4" paa 14x5 Labann.

Arbeidets art
Tilbygg.

Arbeidssted
Frennings vei 20.

Matr.nr.
Gnr. 75. bnr. 556.

J.nr.
72/1006.

☐ Byggherre

**Eivind Haaland
Frennings vei 20**

OSLO 5

☐ Ansvarshavende

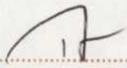
**Tømmern. Øyvind Berge
Tante Ulrikkes vei 52 B**

OSLO 9

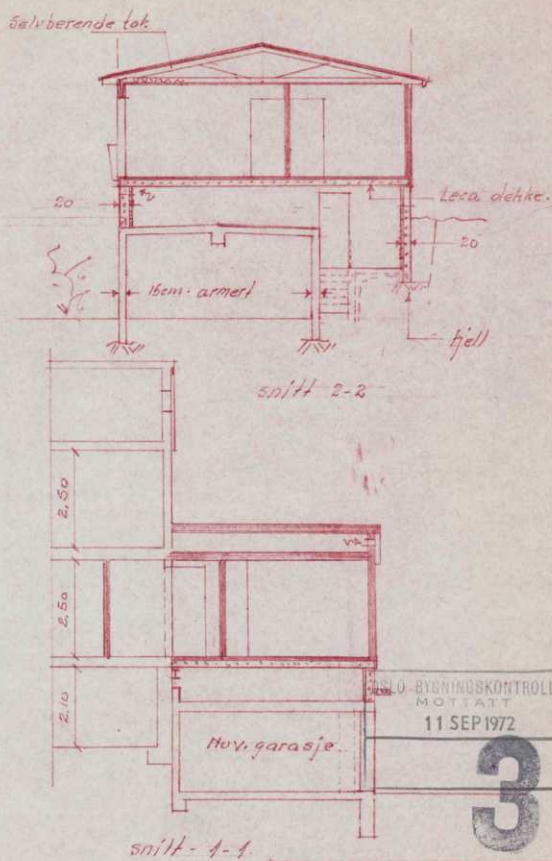
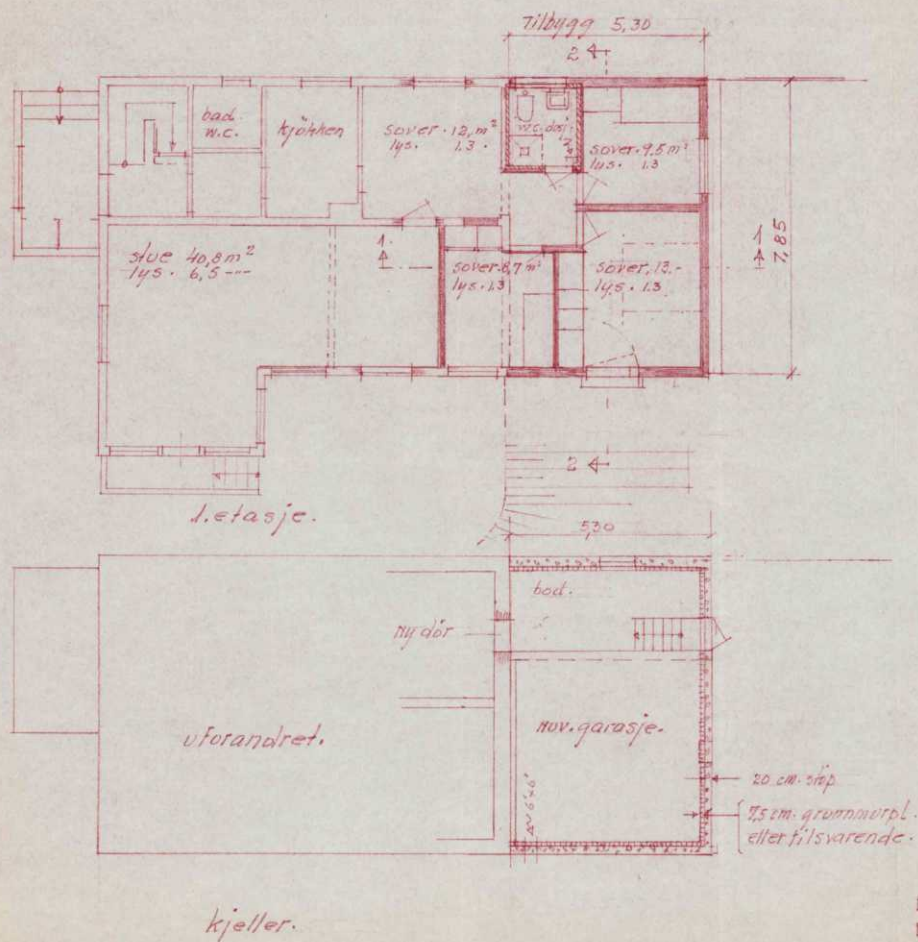
☐ KA/GK.
Dato

7. september 1973.

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

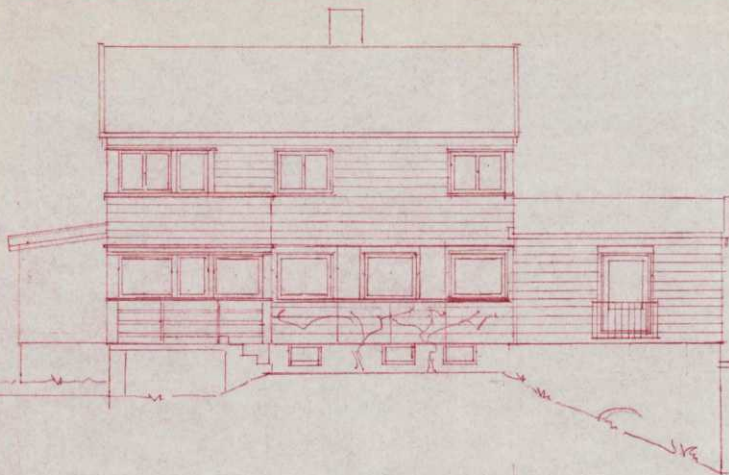

Bygningsinspektør
**Overingeniør.
Kr. Andersen.**

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



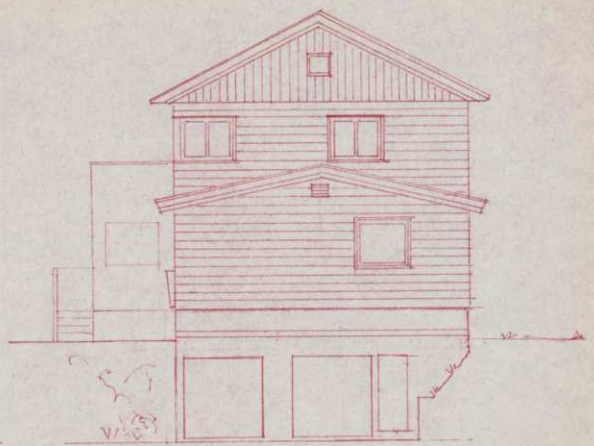
- uforandret.
- ▨ nytt tre.
- stop
- Rives.

6/9-72- leigden 4 m 50 cm.
 NUV. bygning m. tilbygg.
 907.75 bnr. 556-Frenningsv. 20
 fam. Eivind Haaland.
 2-mannsbolig.
 59/2-72 1:100 Rumbjelle
 11 SEP 1972 8.

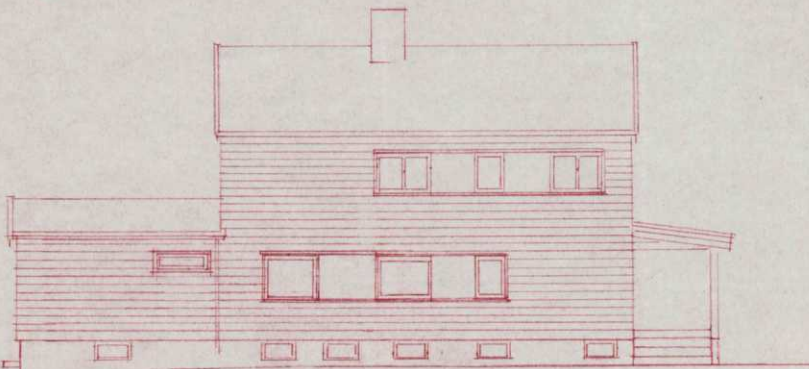


mot vest

Tilbygg

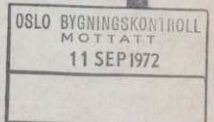
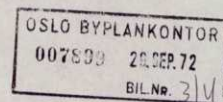
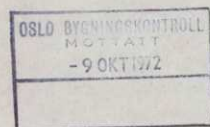


mot syd.



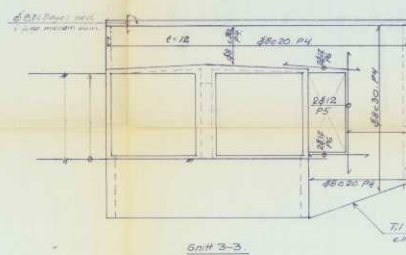
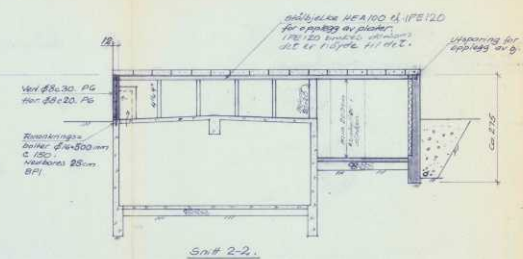
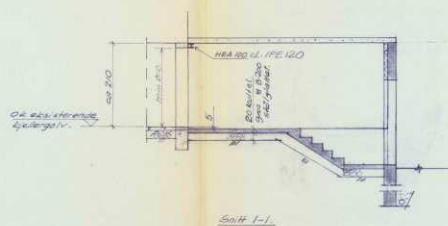
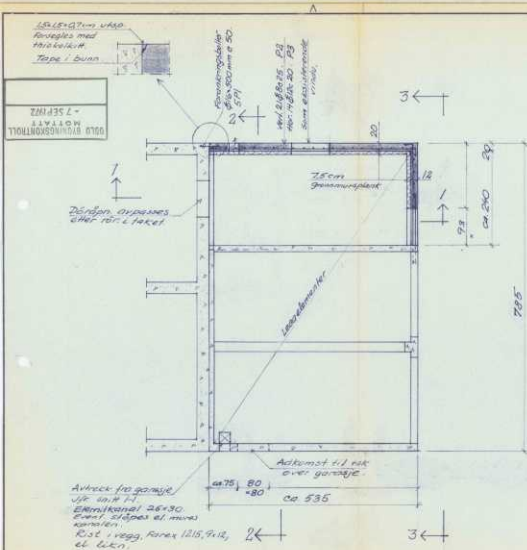
Tilbygg.

mot øst.



4

49-72 - lengden 6,1 m. 50 cm.
 Nuv. bygning m. Tilbygg.
 apr. 75 bnr. 556 - Frenningsv. 20.
 fam. Eivind Haaland.
 2-manns bolig - Fasader.
 29/2-72 Blad nr.
 1:100 3-



ARKIVEKSEMPLA

BYGNINGSKONTROLL I OSLO
STATISK KONTROLL 12.9.72
Lars Nordfjell
Anmerkninger på plan og snitt: -
Tegninger er i samsvar med godkjent byggesak og tekniske tegningsregler.

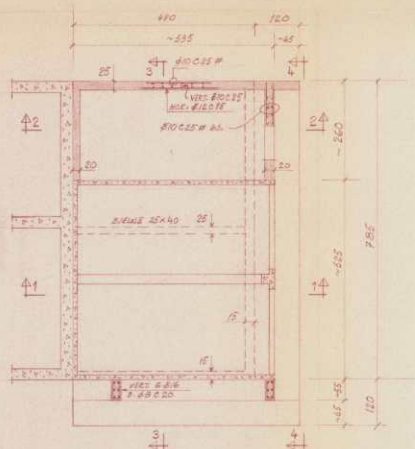
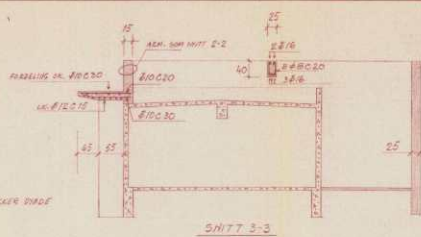
1.1.1. Eksisterende betongkonstruksjoner
Nye

Betong B-200

BYGNINGSKONTROLL NOTAT
- 7 SEP 1972

75/556

Oppdragsnr.		Prosjekt		Dato	
Byg.	Ark.	Byg.	Ark.	Byg.	Ark.
E. Hovland		Pensjonsv. 20. Tilbygg.		12.9.72	
Grunnmuren		Arkiv nr.		1	
Sving Skjerve, Nordt. 61A. Hovik		Oppr. nr.		1	



REF:	DATE:	VIA: ADDRESS:	
[REDACTED]			
[REDACTED]			
FAM. EIVIND HAALAND		2-MANUS BOLIG	
GERMANY FOR TILBYGG			
FORSKARING & ARBEIDING			
PAID:	TELE:	TELE. NO.:	REF:
1:50	TELE. 24-72		
	KONT. 7/14/46		
DATE PAID:	DATE AD:		

BYGGAMETA AS
Nordbyvegen 44
1929 AULI

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202211430 - 26 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Anne Kristin Loftsgård	Dato: 22.02.2023
Adresse:	FRENNINGS VEI 20	Eiendom:	75/556/0/0
Tiltakshaver:	RAYMOND RINDALSHOLT PREBENSEN	Søker:	BYGGAMETA AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Tillatelse til tiltak - Frennings vei 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av tilbygg, endring fra horisontaldelt til vertikaldelt tomannsbolig, oppføring av nytt tilbygg og oppføring av nytt påbygg, mottatt 10.08.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

**Vi gir dispensasjon fra:
plan- og bygningsloven: avstandsbestemmelsene i vegloven § 29**

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om riving av tilbygg mot vest, endring fra horisontaldelt til vertikaldelt tomannsbolig, oppføring av nytt tilbygg mot vest og oppføring av nytt påbygg på bygningens sørlige del.

Tiltaket er omprosjektert i etterkant av innsendt søknad.



Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	925 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	118 m ²
Grad av utnyttning	22,16 %-BYA
Tiltakets høyde (påbygg)	Møne: (8,9 meter/kote 198,25) Gesims:(6,5 meter/kote 195/85)
Antall boenheter	0 boenheter omsøkt / 2 boenheter totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

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

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

Midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen er opphevet den 15.02.2023.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Det vises til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten den 15.11.2022: Igangsettingstillatelse anbefales for PBEs sak nummer: 202211430.

Merknader fra naboer og gjenboere

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

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Anne Lise Haaland/Leif Haaland, Aschehougsvei 29, gnr/bnr 75/557
- Kristian Myrvang Salvador, Aschehougs vei 27, gnr/bnr 75/558
- Marianne Widerøe Granberg/Pål Granberg, Frennings vei 17 B, gnr/bnr 75/1383
- Reidun Synnøve Widerøe, Frennings vei 17 A, gnr/bnr 75/735
- Arne Tølløfsrud, Frennings vei 18, gnr/bnr 75/22
- Linda Valtyrson og Henrik Smith-Meyer, Frenningsvei 22, gnr/bnr 75/1359

Merknadene gjelder:

- Utforming
- Mangelfulle tegninger
- Tiltaket omfattes av forbudet i småhusplanen
- Utomhusplan mangler
- Overvannshåndtering

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Terrenget skal ikke endres. Lengden på tomannsboligen ligger innenfor småhusplanens regler. Og blir ikke lengre enn dagens hus. Huset skal ombygges og ikke rives. Parkering på egen tomt er det mer enn nok plass til utenfor hver garasjeport. Utkjøringen blir på samme måte som den er i dag.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

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

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

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

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

Tiltakets utforming

Omsøkte bygning viderefører eksisterende takform med saltak samt fasadekledning i liggende trepanel. Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi minner om at det er ansvarlige foretak i tiltaket som har ansvar for at de bygningstekniske kravene oppfylles.

Vår vurdering av nabomerknader

Vi viser til at prosjektering for overvannshåndtering er ansvarsbelagt. Ansvarlig foretak har ansvar for at overvannshåndteringen er ivaretatt.

Det midlertidige forbudet i småhusplanen er opphevet. Omsøkte tiltak behandles derfor etter gjeldende småhusplan.

Avkjørsel søkes ikke endret. Vi ser derfor ikke grunnlag for å kreve ny avkjørselsplan.

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

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Det søkes om dispensasjon fra avstand til midtregulert vei. Det vil ikke bli bygget nærmere veien, men det er krav om å søke dispensasjon for nytt påbygg mot vei.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 10,59 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikk sikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 4,41 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikk sikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikk sikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 10,59 meter fra midten av Frennings vei.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211430			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 1			7/6
Situasjonsplan 2			7/7
Plan kjeller	A108	15.01.2023	23/6
Plan 1	A109	15.01.2023	23/7
Snitt 1, 2, 3	A116		23/10
Plan 2 ny	A110	14.02.2023	25/3
Snitt 1-1 og 2-2 nytt	A111	14.02.2023	25/4
Fasader syd og nord ny	A112	14.02.2023	25/5
Fasader øst og vest - ny	A113	14.02.2023	25/6

Krav til plassering av tiltaket

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Ansvar, kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202211430	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
923383433 ADITUS AS	UTF- røranlegg og sanitærinstallasjoner inne, tiltaksklasse 1
915789803 BYGGAMETA AS	UTF- Mur og tømmer arbeid, tiltaksklasse 1
915789803 BYGGAMETA AS	PRO- arkitektur prosjektering, tiltaksklasse 1
915789803 BYGGAMETA AS	PRO- konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 1
813551632 JØDAHL MASKIN AS	UTF- overvannsutførende og gravingsarbeid, tiltaksklasse 1
923474919 MAK PROSJEKT AS	PRO- Overvann prosjektering, tiltaksklasse 1
914194423 PRO ARKITEKT AS	Kontroll- PRO Arkitektur, tiltaksklasse 1

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

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

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- oppdatert situasjonsplan der trapper mot øst er fjernet.

Vilkår for ferdigattest

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

Søk via byggesakens prosjektside

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

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202211430>

Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b.

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

Vennlig hilsen

Anne Kristin Loftsgård - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:

RAYMOND RINDALSHOLT PREBENSEN, Frennings vei 20, 0588 OSLO

Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 Oslo

Anne Lise Haaland/Leif Haaland, Aschehougsvei 29, 0587 OSLO

SALVADOR KRISTIAN MYRVANG, Aschehougs vei 27, 0587 OSLO

Marianne Widerøe Granberg/Pål Granberg, Frennings vei 17 B, 0587 OSLO

Reidun Synnøve Widerøe, Frennings vei 17 A, 0587 OSLO

TØLLØFSRUD PER ARNE, Frennings vei 18, 0588 OSLO

Linda Valtyrson og Henrik Smith-Meyer, Frenningsvei 22, 0587 OSLO

BYGGAMETA AS
Nordbyvegen 44
1929 AULI

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202211430 - 28 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Anne Kristin Loftsgård	Dato: 09.06.2023
Adresse:	FRENNINGS VEI 20	Eiendom:	75/556/0/0
Tiltakshaver:	RAYMOND RINDALSHOLT PREBENSEN	Søker:	BYGGAMETA AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Tillatelse til endring - Frennings vei 20

Plan- og bygningsetaten viser til søknad i ett trinn, som vi mottok 10.04.2023. Vi har vurdert det som hensiktsmessig at vi behandler søknaden som endring av tillatelsen. Vi godkjenner søknaden om endring

Det er søkt om endringer til tidligere tillatelse som vi ga 22.02.2023. Endringssøknaden omfatter utvidelse av fasade mot vest med 1,0 meter.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Endringssøknaden omfatter utvidelse av deler av fasade mot vest med 1,0 meter.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	925 m ²
Grad av utnyttning	23,68 %-BYA



Plangrunnlaget for eiendommen

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

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

Midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen er opphevet den 15.02.2023 og varslet på nytt den 11.04.2023. Nytt vedtak om midlertidig forbud ble vedtatt 06.06.2023. Omsøkte tiltak omfattes likevel ikke av forbudet da søknaden kom inn før varselet.

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

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

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Anne Lise Haaland/Leif Haaland, Aschehougsvei 29, gnr/bnr 29/557.

Merknadene gjelder:

- Det nye bygget fremstår som massivt
- Utnyttelsesgraden må ikke overstiges.
- Terrenget endres
- Adkomst må ikke gjøres ufarbar
- Overvann

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Bygget er fortsatt innenfor regulering med denne siste endringen. Det skal ikke gjøres noen terrengendringer. Tomtegrenser skal ikke endres. Nedkjøring til nabos tomt skal ikke sperres på noen måte.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Søker oppgir og informerer på tegninger at terrenget ikke endres.

Tiltakets utforming

Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Vår vurdering av nabomerknader

Vi viser til at prosjektering for overvannshåndtering er ansvarsbelagt. Ansvarlig foretak har ansvar for at overvannshåndteringen er ivarettatt.

Avstander til nabogrenser ivaretar lovens krav til byggeavstand.

Søker har redegjort for at tillatt grad av utnyttning ikke overstiges. Vi gjør oppmerksom på at utstikkende bygningsdel inntil 1 meter ut fra vegg mot vest, som ikke er understøttet, ikke medregnes i bebygd areal.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 202211430/27			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A123		27/6
Plan kjeller	A108	24.03.2023	27/7
Plan 1 etasje	A109	24.03.2023	27/8
Plan 2 etasje	A110	24.03.2023	27/9
Snitt	A111	24.03.2023	27/10
Fasade syd og nord	A112	24.03.2023	27/11
Fasade øst og vest	A113	24.03.2023	27/12

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

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

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202211430>

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Anne Kristin Loftsgård - saksbehandler

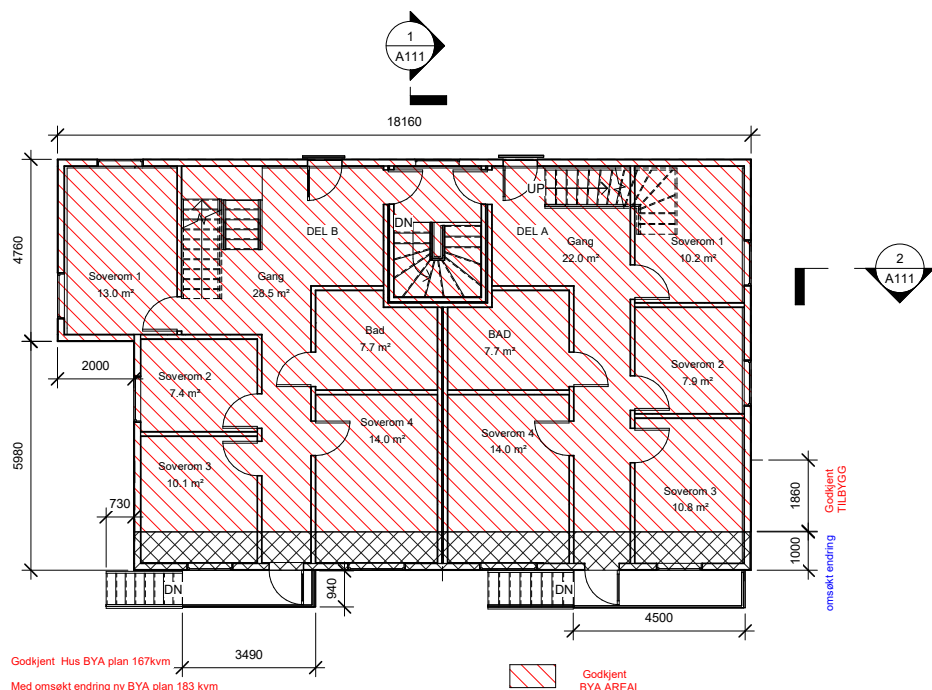
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:

RAYMOND RINDALSHOLT PREBENSEN, Frennings vei 20, 0588 OSLO

Anne Lise Haaland/Leif Haaland, Aschehougsvei 29, 0587 OSLO



Godkjent Hus BYA plan 167kvm

Med omsøkt endring ny BYA plan 183 kvm
minst parkering ute 36 kvm (med 34,5kvm inne)

total 219 kvm som er 23,7 % (fra 24%) av 925 kvm tomt

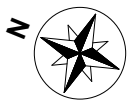
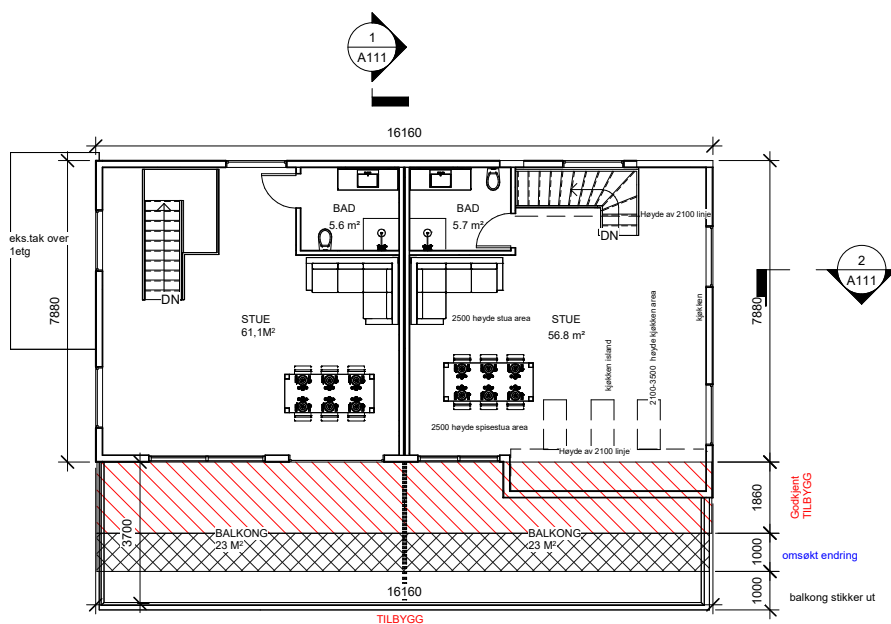
OBS. Balkong utstikk som er mindre en 1000mm fra hus er ikke beregnet i BYA.

Godkjent
BYA AREAL

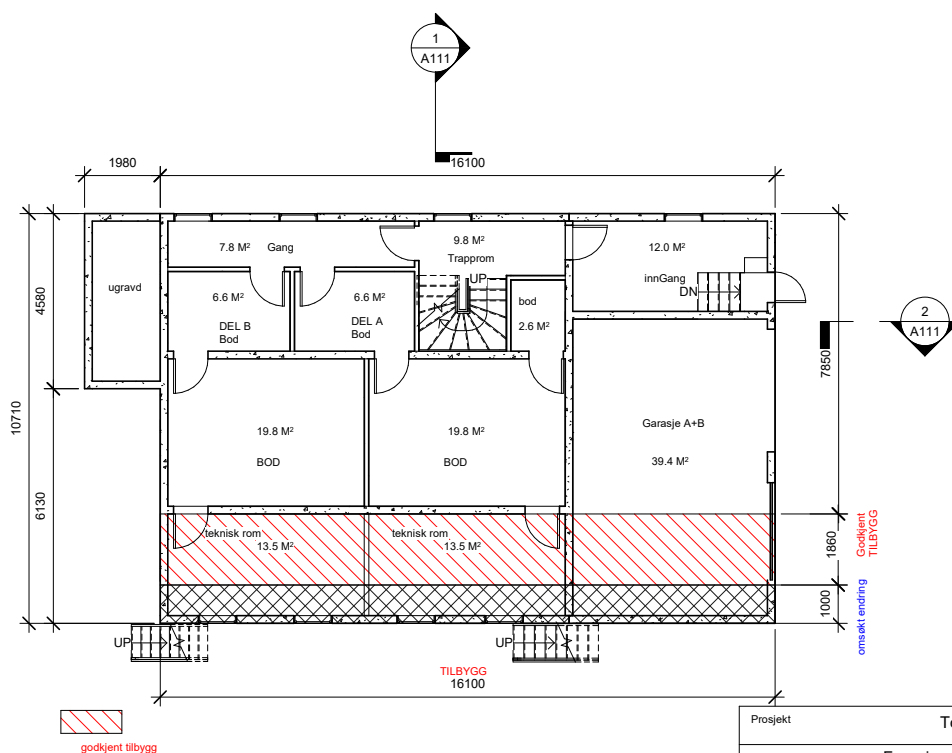
omsøkt endring
BYA areal



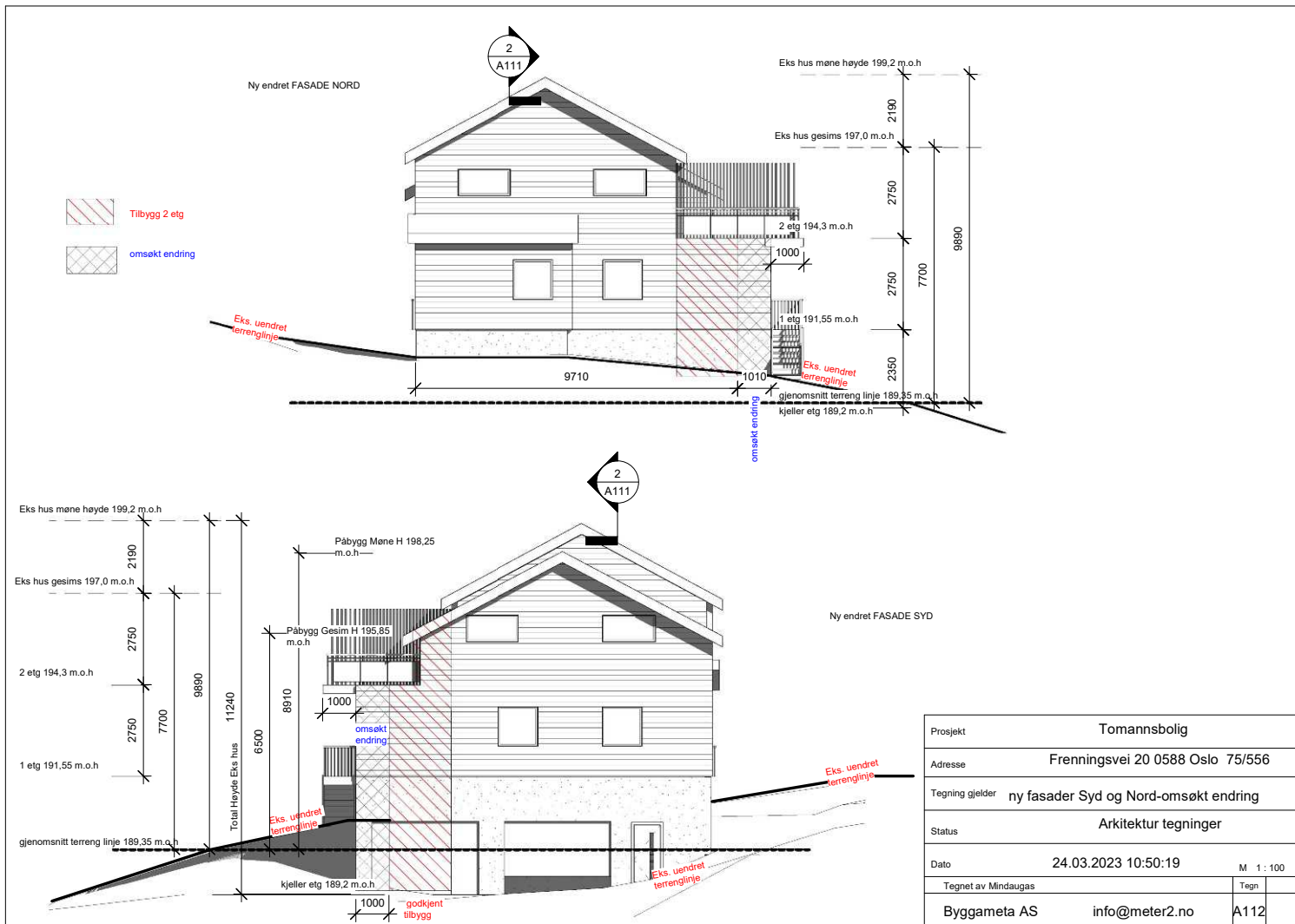
Prosjekt	Tomannsbolig		
Adresse	Frenningsvei 20 0588 Oslo 75/556		
Tegning gjelder	NY 1 etg omsøkt endring		
Status	Arkitektur tegninger		
Dato	24.03.2023 10:50:36	M	1 : 100
Tegnet av Mindaugas		Tegn	
Byggameta AS	info@meter2.no	A109	

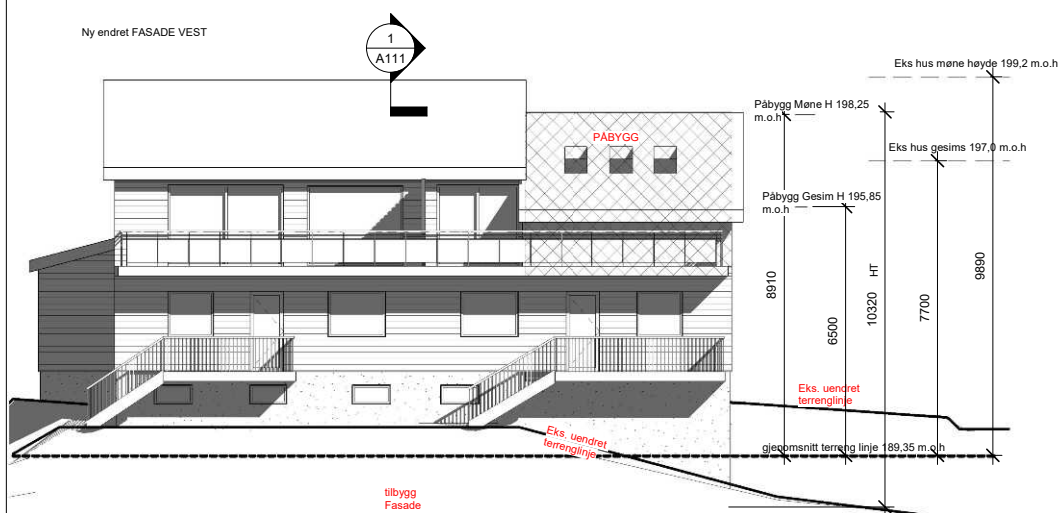
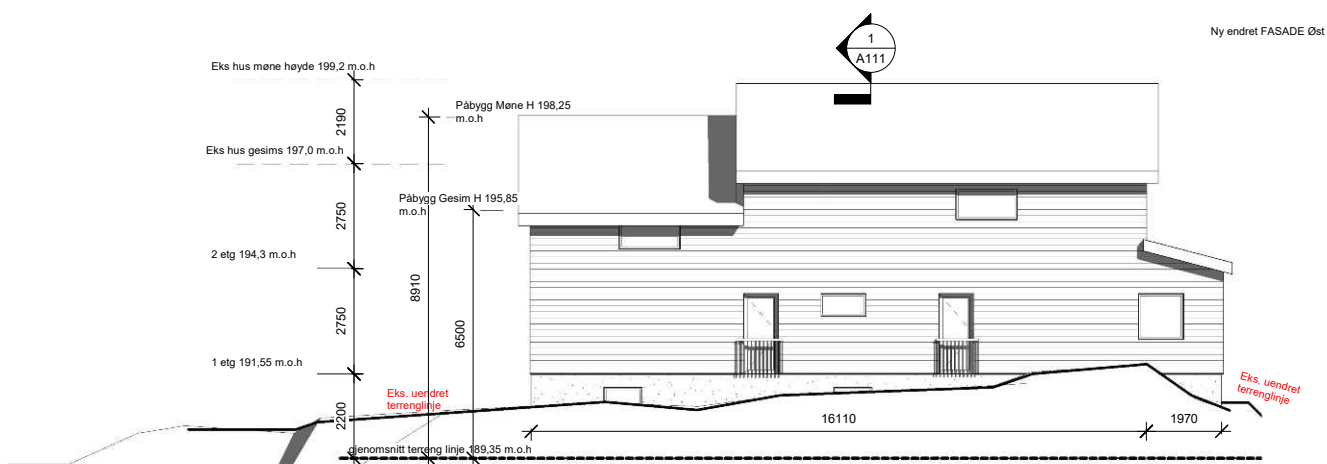


Prosjekt	Tomannsbolig		
Adresse	Frenningsvei 20 0588 Oslo 75/556		
Tegning gjelder	NY 2 etg- omsøkt endring		
Status	Arkitektur tegninger		
Dato	24.03.2023 10:50:03	M	1 : 100
Tegnet av	Mindaugas	Tegn	
Byggameta AS	info@meter2.no	A110	



Prosjekt	Tomannsbolig		
Adresse	Frenningsvei 20 0588 Oslo 75/556		
Tegning gjelder	ny Kjeller etg-endring omsøkt		
Status	Arkitektur tegninger		
Dato	24.03.2023 10:50:33	M	1 : 100
Tegnet av Mindaugas		Tegn	
Byggameta AS	info@meter2.no	A108	





Prosjekt	Tomannsbolig		
Adresse	Frenningsvei 20 0588 Oslo 75/556		
Tegning gjelder	ny fasader Øst og Vest		
Status	Arkitektur tegninger		
Dato	24.03.2023 10:50:25	M	1 : 100
Tegnet av Mindaugas		Tegn	
Byggameta AS	info@meter2.no	A113	

Døgnvakta AS
Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:
WAQAS ASLAM RANA

Vår ref. (saksnr.):
202308356 - 4
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
John Philip Santillan

Dato: 02.06.2023

Adresse: FRENNINGS VEI 20
Tiltakshaver: RAYMOND RINDALSHOLT
PREBENSEN

Eiendom: 75/556
Søker: DØGNVAKTA AS

Tiltakstype: Anlegg for vann og avløp

Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Tillatelse til tiltak - Frennings vei 20 – Ny stikkledning for vann

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om tilknytning av ny stikkledning for vann samt plugging av eksisterende stikkledning for vann som utgår, mottatt 26.05.2023.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder ny tilknytning av stikkledning for vann, fra kum SID nr. 363871 til boligen samt plugging av eksisterende stikkledning for vann som utgår.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

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



Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Vann- og avløpsetaten (VAV) har i brev av 15.11.2022 med referansenummer 22/9401-9 anbefalt igangsettingstillatelse for tiltaket.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten har vurdert tiltaket ut fra innsendte ledningskart, kommuneplan, reguleringsplan, uttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV) og anser det for øvrig å være i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Vi gjør dere oppmerksom på at dette vedtak om tillatelse til tiltak kun gjelder for ny tilknytning av stikkledning for vann. Eventuelle innvendige tiltak i bygningen som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, må dere søke om.

Plan- og bygningsetaten ser på tiltaket som et positivt tiltak for vannforsyning til boligen.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202308356			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Hovedledningskart - attestert av VAV		28.06.2021	3/4

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202308356	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
989310089 DØGNVAKTA AS	SØK - Søker for tiltaket, tkl.1
989310089 DØGNVAKTA AS	PRO - Prosjektering - Ny stikkledning til hus, tkl.1
989310089 DØGNVAKTA AS	UTF - Utførelse - Ny stikkledning til hus, tkl.1

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

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

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202308356>

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

Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

RAYMOND RINDALSHOLT PREBENSEN, Frennings vei 20, 0588 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 556 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Frennings vei 20 A
Gatenr: 11982
Kommune: OSLO
Postkrets: 0588 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Gateadresse: Frennings vei 20 B
Gatenr: 11982
Kommune: OSLO
Postkrets: 0588 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:04.08.2025 kl.
15.16

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/668389-1/200 04.06.2021 HJEMMEL TIL

21:00

EIENDOMSRETT VEDERLAG:

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.

2021/668417-1/200 04.06.2021
21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 25 000 000
Panthaver: RørosBanken Røros
Sparebank
ORG.NR: 956 548 888

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:

1933/941747-1/105 27.10.1933 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

1934/910077-1/105 07.09.1934 BESTEMMELSE OM
DELEFORBUD
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om
vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

1952/3724-1/105 27.03.1952 SKJØNN
Dok. tgl. m/dbnr. 3724 - 3744.
Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1932/900487-1/105 22.04.1932 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 22

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

S K J Ø T E

Tinglest den

7. SEP. 1934

Ved stemplet kjøpekontrakt av 29. august 1934 har jeg til herr Georg Klævdal solgt min eiendom, parsell 15 av Grøfsenhøi i Vestre Aker, gnr. 75 bnr. 556 av skyld 2 øre for kr. 29.000.-, som er avgjort på omforenet måte. -

Selgeren har oparbeidet Frenningsvei i godkjent bredde samt en avstikker fra denne vei. De tomter som støter til denne avstikker har rett til å bruke den mot å delta i vedlikeholdet. Kjøperen og senere eiere av den solgte parsell må selvfølgelig på vanlig måte avstå gratis veigrunn og bekoste oparbeidelse av den regulerte Frenningsvei inntil regulert bredde inklusive kloakk, når dette forlanges av Akers myndigheter, likesom kjøperen plikter å vedlikeholde veien på vanlig måte. Selgeren har også som vist på utparselleringsplanen anlagt vann- og kloakkledninger fra de kommunale hovedledninger, og de tilstøtende tomter har rett til tilknytning til denne felles avstikkerledning, som også kan forlanges videre opover, hvis Akers myndigheter tillater det. De tomter som har felles adgang til vann og kloakk, har uhindret og uten avgift rett til å foreta nødvendige gravninger for anlegg, reparasjon og vedlikehold av ledningene, dog således at der på vanlig måte betales erstatning for eventuell skade som måtte forårsakes. Omkostningene til reparasjon og vedlikehold av fellesledningene deles likt på de tomter som er tilknyttet samme. -

Den her solgte parsell, som ikke yderligere kan deles, har full gjærdeplikt mot vei, forøvrig mot naboer gjærdeplikt efter loven, hvis ikke fritatt ved tidligere ordning. Tomten skal mot vei holdes inngjærdet efter Reguleringsvesenets bestemmelse. For de allerede opsatte gjærder har kjøperen ingen refusjonsplikt, men må selvfølgelig være med på vanlig vedlikehold, hvis ikke fritatt ved tidligere ordning. -

Kjøperen er også kjent med de vedtatte reguleringsbestemmelser og vedtekter for arealet. -

Parsellen har intet andelskrav efter den gamle vanurett som Grøfsenhøi hadde på Lofthus. -

På parsellen må ikke anlegges nogen bedrift som generer nabo ved støy, lukt, larm eller urenslighet, og heller ikke holdes hund som generer nabo. På parsellen må ikke drives handelssted eller handelsvirksomhet, bevertning eller restaurant, forlystelsessted eller forsamlingslokale, skole eller lignende. Der må ikke drives hønseri eller lignende som bedrift. Kjør og griser må ikke holdes på parsellen. Sjøppel og avfall eller kompostdynger må ikke henlegges slik eller behandles på en sådan måte at det er generende for naboene. Selgeren er eneberettiget til å dispensere fra foranstående klausuler. Kjøperen må finne sig i generelle anmerkninger som er gjort på eldre dokumenter, omhandlende bl.a. vei, vann, kloakk, bebyggelse, delinger, havn etc. -

I henhold hertil tilskjøter jeg herr Georg Klævdal ovennevnte parsell gnr. 75 bnr. 556 og forblir for hjemmelen ansvarlig efter loven. -

Oslo, den 7 september 1934.

Kjøpekontrakt stemplet for Kr. 290.-

forvisst

Akers herredsskriveri Kontor den

For Hvergedøgnene

Til vitterliggjøtt:

R. Röhne

J. Holm

288.

O. Fr. Wiencke, Torvet 8.

Erklæring. Tinglest den
27. OCT. 1933

Undertegnede der andrar om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

G.-nr. 75, b.-nr. 556,

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet der bestemmes:

1. Vei nr. 1267 godkjennes inntil videre i sin nuværende bredde med 4 m. bred kjørebane.
Eieren må delte i anlegg av kloakk i vei nr. 1267, når tomtene på veiens østside bebygges.
2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte sig til, når formannskapet måtte forlange det, å oparbeide veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde opsettes efter reguleringsvesenets bestemmelser.*

Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven pliktige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, der må approberes av Akers bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglesningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Orlov den 17 - 8 - 19 33

sign. O. Fr. Wiencke

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglese på eiendommen.

Orlov den 17 - 8 - 19 33

sign. O. Fr. Wiencke



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com

Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251083 *Frenningsvei 20A og B*

Vår referanse: 3809632/26909260

Bestilling: C3 2025-08-18 (5) 125

Dato

18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3724	105	27.3.1952	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	4	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGB. NR. 100
AKPR 100

I henhold til Aker skjønnsskommisjons skjønn av 24. juni 1944 og 2. juni 1947 med fravikelseskjennelse har Oslo kommune ekspropriert nedenfor nevnte veigrunnsarealer:

Erstatning:

t.nr.	gar.	75/573,	15,2 m2	gml.veigrunn	kr.	0
t.nr.2,	"	75/678,	90,8 m2	"	a 0,-	"
		188,2 "	ny	"	a 7,-	" 1.317,40
		279,- m2				
t.nr.3,	"	75/551,	35,1 m2	gml.veigrunn	a 0,-	
		2,9 "	ny	"	a 7,-	20,30
		38,- m2		÷ refusjon		159,55
t.nr.4,	"	75/548,	28,2 m2	veigrunn	a 0,-	0
				i.h.h.erkl.		
		51,8 "	gml.veigrunn	a 0,-		
		22,5 "	ny	"	a 6,50-	146,25
		102,5 m2		÷ refusjon		210,36
t.nr.5,	"	75/22,	72,7 m2	gml.veigrunn	a 0,-	
		91,6 "	ny	"	a 6,50	- 595,40
		164,3 m2				
t.nr.6,	"	75/20,	80,9 m2	gml.veigrunn	a 0	
		116,6 "	ny	"	a 6,50-	757,90
		7,4 "		"	a 0	
		9,- "+)		"	a 6,50-	29,25
		+) ½ erstatn.jfr.tnr.10.				
T.nr.7,	"	75/556,	78,- m2	gml.	"	a 0
		62,- "		i.h.h.erkl.	"	a 0
		12,7 "			a 6,50-	82,55
		152,7 m2		÷ refusjon		320,29 - 0
t.nr.8,	"	75/677,	105,3 m2	gml.veigrunn	a 9	
		74,7 "	ny	"	a 0	
				i.h.h. erkl.		
		41,3 "	ny	veigrunn	a 6,50-	268,45
		221,3 m2		÷ refusjon		348,27 - 0
t.nr.9,	"	75/14+21,	151,6 m2	gml.veigrunn	a 0	
		126,4 %	ny	"	a 6,50-	821,60 - 821,60
		278,- m2				
t.nr.10,	"	75/91,	83,1 m2	gml.veigrunn	a 0	
		172,7 "	ny	"	a 6,50-	1122,55
		255,8 m2				
		4,5 m2	jfr.t.nr.6,	a 6,50-		29,25-1151,80
		+) utskilt av bnr.20, t.nr.6.				

-2-

t.nr.12, gnr.75/6, 220 m² gml.veigrunn a 0 0 kr. 0
360,8 m² " a 6,50- 2345,20
72,7 " " a 6,50- 472,55
579,6 " " a 6,50- 3767,40 - 6585,15
1233,1 m²

t.nr.14, gnr.75/7, 162,3 m² gml.veigrunn a 0
720 198,3 " ny veigrunn a 6,50-1288,95
17,5 " " a 6,50- 113,75 - 1402,70
378,1 m²
÷ 79,8 " utskilt av bnr.720
298,3 m²

t.nr.15, gnr.75/310, 33,5 m² gml.veigrunn a 0
2,- " ny " a 6,50- 13,-
2,8 " " a 6,50- 18,20 - 31,20
38,3 m²

t.nr.16, gnr.75/659, 166,5 m² gml.veigrunn a 0
11,4 " ny " a 6,50- 74,10
177,9 m² ÷ refusjon 416,03 - 0

t.nr.17, gnr.75/311, 127,8 m² gml.veigrunn a 0
122,8 " ny " a 6,50- 798,20 798,20
250,6 m²

t.nr.18, gnr.75/660, 14,9 m² gml.veigrunn a 0 0

t.nr.19, gnr.75/300, 108,5 m² gml.veigrunn a 0
118,2 " ny " a 6,50- 768,30 - 768,30
226,7 m²

t.nr.20, gnr.75/9, 89,4 m² gml.veigrunn a 0 0
85,5 " ny " a 6,50- 555,75
190,6 " " a 6,50- 1238,90 - 1.794,65
365,5 m²

t.nr.22, gnr.75/265, 151,6 m² gml.veigrunn a 0 0
202,1 " ny " a 7,50-1515,75
50,3 " " a 7,50- 377,25 - 1.893,-
404,- m²

t.nr.23, gnr.75/4, 40,6 m² gml.veigrunn a 0 0
5,- " ny " a 7,- 35,- 35,-
45,6 m²

Oslo, kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 10. januar 1952.

Arnt Nordstaa
Arnt Nordstaa
bem.

ad 24/11
AKERS SKJØNNSKOMMISJON-----
Utskrift.

År 1944 den 24. juni holdt
Akers Skjønnskommisjon møte
på formannens kontor i Dram-
mensveien 8, III, Oslo.
Tilstede var medlemmene.
Hvor da foretokes:

Sak nr.2/1944.

Regulering av Frennings vei, Nandrupsvai, og Kjelsåsveien.

Saksøker: Aker Kommune.

Saksøkt: Christian Skovly m.fl.

Formannen la frem sakens dokumenter.

Etter rådslagning i enrum avsas sådant ERSTATNINGSSKJØNN:

Takst nr.1. Gnr.75/573 - Eier: Christian Skovly

- a) For gammel veigrunn kr.0 pr. m2.
- b) Jur.bistand kr.30.-

Takst nr.2. Gnr.75/678 - Eier: Alf M. Andersen

- a) For grunn kr.7,- pr. m2. Gammel veigrunn kr.0.
- b) For skjæringsskråning kr.3,50 pr.m2.
- c) For flyttning av gjerde kr.8,- pr.1m.
- d) For jur. bistand kr.30.-

Takst nr.3. Gnr.75/551 - Eier: Carl M. Olsen

- a) For grunn kr.7,- pr.m2. Gammel veigrunn kr.0.
- b) For fyllingsskråning kr.3,50 pr. m2.
- c) For flyttning av gjerde kr.8,- pr. 1m.
- d) For tap av hekk og 1 grantre kr.100,-.
- e) For jur.bistand kr.30.-

Takst nr.4. Gnr.75/548 - Eier: Ivar Nygård og Solveig Nygård

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2. Gammel veigrunn kr.0.
- b) For murfot kr.6,50 pr.m2.
- c) For flyttning av gjerde kr.8,- pr. 1m.
- d) Ulempe ved brattere avkjørsel, tap av hekk og flyt-
ning av hønsegård m.v.kr.1.500,-.
- e) For jur.bistand kr.30.-

Takst nr.5. Gnr.75/22 - Eier: Lars Nerlien.

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2. Gammel veigrunn kr.0.
- b) For fyllingsskråning kr.3,50 pr. m2.
- c) For flytning av gjerde kr.8,- pr.1m.
- d) For flytning av port kr.300,-
- e) For løftning av gjerde langs nedkjørselen kr.6,-pr.
- f) For ulempe ved brattere vei kr.300.- 1m.
- g) do. for tap av hekk og forringelse av gjenværende
eiendom kr.500.-
- h) For jur. bistand kr.30.-

-2-

Takst nr.5b. Gnr.75/557 - Eier: Gardar Haugård.

- a) For ulempe ved brattere nedkjørsel kr.200.-

Takst nr.5c. Gnr.75/558 - Eier: Fredrik Solvang

- a) For ulempe ved brattere nedkjørsel kr.200.-

Takst nr.6. Gnr.75/20 - Eier: P. Linneruds dødsbo.

- a) For grunn kr.6,50 pr. m2. Gammel veigrunn kr.0.
- b) For skråning kr.3,25 pr. m2.
- c) Nytt gjerde kr.15,- pr.lm.
- d) Ulempeerstatning for felles innkjørsel, som blir brattere kr.200.-
- e) For jur. bistand kr.80.-

Takst nr.7. Gnr.75/556 - Eier: Fru Olga Volla

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2.
- b) For fyllingsskråning kr.3,25 pr.m2.
- c) For flytning av gjerde kr.8,- pr.lm.
- d) For felles brattere innkjørsel kr.200.-
- e) For tap av trær og annen ulempe kr.800.-
- f) For jur. bistand kr.30.-

Takst nr.8. Gnr.75/677 - Eier: Normann Fischer

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2.
- b) For fjellskjæring kr.3,25 pr.m2
- c) For nytt gjerde kr.15,- pr.lm.
- d) For forringelse av gjenværende tomt kr.500.-
- e) For ny port kr.300.-
- f) For jur.bistand kr.30.-

Takst nr.9. Gnr.75/14 og 21 - Eier: Fru Marie Andersen

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2.
- b) For grunn til murfot kr.6,50 pr.m2
- c) For skjæringsskråning kr.3,25 pr.m2
- d) For flytning av uthus kr.1.500.-
- f) Forny port kr.300.-
- g) Gesims på vognskur kuttet 10 cm.fra vegg mot veien kr.300.-
- h) Alternativt: Ekspropriasjon av vognskur kr.5000.-
- i) For jur.bistand kr.30.-

Takst nr.10. Gnr.75/91 + 647 - Eier: A. Jahnsen

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2.
- b) For skjæringsskråning kr.3,25 pr.m2
- c) For flytning av gjerde med mur- og gangport samlet kr.3000.-
- d) For tap av trær kr.200.-
- e) For brattere avkjørsel felles med takst nr.6 kr.200.
- f) For utlegg til jur.bistand kr.80.-

Takst nr.11. Gnr.75/3 + 5 + 15 + 16 - Eier: Oslo Sanitetsforening.

- a) For grunn kr.5,- pr.m2.
- b) For skråning kr.2,50 pr.m2
- c) For innløsning av grunnstrimmel kr.5,- pr.m2
- d) For nytt gjerde kr.15,- pr.lm. (ca.15 m.)
- e) For løftning av gjerde langs Grefsenkollveien kr.6,-
- f) For tap av hekk og trær kr.300.- pr.lm
- g) For jur. bistand kr.80.-

I henhold til Oslo Skjønnsskommisjons skjønn av 20.23.0g24. november 1950 har Oslo kommune eksproprietert grunn fra følgende eiendommer:

Erstatning:
Takst nr.6, gnr.125 bnr.105.

506 m2 a 25,-	12.650	
43,7 a 25,-	1.092,50	
10,2 a 0-	0	
490,- a 0	13.742,50	
1049,9 m2		
+ ref. 17.713,47		
+ 12.250,-	5.463,47	
	8.279,03	
15,2 m2 a 25,-	380,-	- 8.659,03
1065,1 m2		

Takst nr.7, gnr.125 bnr.1.

300 m2 a 15,-	-	4.500,-	
543,7 a 0		0,-	
843,7 m2		4.500,-	
55,3 m2 a 0		0,-	
12,1 " a 25,-		302,50	4.802,50
67,4 m2			

Takst nr.8, gnr.128 bnr.1.

6,4 m2 a 25,-	-	160,-	
+ refusjon		373,96	
rest refusjon	213,96		0

Takst nr.11, gnr.125 bnr.2.

716,7 m2 a 25,-			17.917,50
-----------------	--	--	-----------

Takst nr.12, gnr.125 bnr.110.

15,6 m2 a 10,-		156,-	
+ refusjon		642,38	
rest refusjon		486,38	0

Takst nr.13, gnr.125 bnr.86.

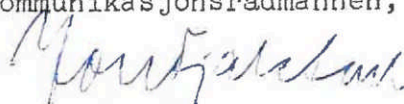
161,7 m2 a 10,-		1.617,-	
trær		500,-	
		2.117,-	
+ refusjon		6.770,63	
rest refusjon	4.653,63		0

Takst nr.14 gnr.125 bnr.24.

93,7 m2 a 10,-		937,-	
449,2 " a 0		0	
542,9 m2		400,-	1.337,-
trær m.v.			

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 21. august 1952.



I henhold til Oslo skjønnsskjemmisjons skjønn av
20.23.og 24/11 1950 har Oslo kommune ekspropriert følgende
eiendomm:

Erstatning:

Tnr.8, gnr.128 bnr.1:

511,8 m2 grunn a 15,-	kr.7.677,-	
+ refusjon	"	<u>25.605,04</u>
rest refusjon		<u>kr.17.928,04</u>

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 16/10 1952.

-3-

Takst nr.12. Gnr.75/6 - Eier: De Norske Gjør- og Spritfabriker A/

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2.
- b) For skråning kr.3,25 pr.m2.
- c) For innløsning av areal vest for veien ca.575 m2 kr.6,50 pr.m2.
do. for gammel veigrunn kr.0 pr.m2.
- d) For flytning av gjerde kr.6,- pr.lm.
- e) do. for port kr.200,-
- f) do. for nytt gjerde kr.15,- pr.lm.
- g) For alminnelig ulempe og forringelse av gjenværend tomt kr.1500.-
- h) For jur.bistand kr.30.-

Takst nr.13. Gnr.75/307 - Eier: Harald Syversen

- a) For Fyllingsskråning kr.3,25 pr.m2.
- b) For heving av gjerde kr.8,- pr.lm.

Takst nr.14. Gnr.75/7 + 70 - Eier: L. Frøyen.

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2
 - b) For grunn til murfot kr.6,50 pr.m2
 - c) Areal vest for veien ca. 4m2 kr.6,50 pr.m2
 - d) do. ca. 96 m2 gammel veigrunn kr.0 pr. m2
 - e) For forringelse av gjenværende tomt kr.2000.-
- Eiendomsgrensen går 2 m fra veiens midtlinje.
- f) For jur.bistand kr.30.-

Takst nr.15. Gnr.75/310 - Eier: Gunnar Frimann Johansen

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2
- b) For fyllingsskråning kr.3,25 pr.m2
- c) For flytning av gjerde kr.7,- pr.lm.
- d) For flytning av port kr.200,-
- e) For tap av trær kr.200,-
- f) For brattere innkjørsel kr.300,-
- g) For jur.bistand kr.30.-

Takst nr.16. Gnr.75/659 - Eier: Fru Ragna Redse

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2
- b) For grunn til murfot kr.6,50 pr.m2
- c) For jur. bistand kr.30,-

Takst nr.17. Gnr.75/311 - Eier: Otto Eriksen

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2
- b) For grunn til murfot kr.6,50 pr.m2
- c) For nytt gjerde kr.15,- pr.lm.
- d) For ny port kr.300,-
- e) For jur. bistand kr.30,-

Takst nr.18. Gnr.75/660 - Eier: Anna Tokerud

- a) For gammel veigrunn og skråning kr.0

Takst nr.19. Gnr.75/300 - Eier: Johan Hafsten

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2
- b) For grunn til murfot kr.6,50 pr.m2
- c) For nytt gjerde kr.15,- pr.lm.
- d) Ulempeerstatning kr.500,-
- e) For jur.bistand kr.30,-

Takst nr.20. Gnr.75/9 - Eier: J. Amundsen

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2
- b) Areal vest for veien til innløsning kr.6,50 pr.m2
- c) For ulempe ved brattere innkjørsel kr.200,-

-5-

Deretter avsa kommisjonen sådan FRAVIKELSESKJENNELSE:

Saksøker, Aker kommune, kjennes berettiget til 14 - fjorten - dage fra denne kjennelses forkynnelse å ta i besittelse de i skjønnet omhandlede arealer mot å erlegge de fastsatte erstatningsbeløp. Hvis eiendommene er beheftet eller beslaglagt blir erstatningen å forvare overensstemmende med lov om skjønn av 1. juni 1917.

Olaf Holm (sign.) H.N. Bratlie (sign.) Anton Gulbrandsen (sign.)

Hans J. Brenna (sign.) Aage Rødvik (sign.)

Attesteres:

Olaf Holm (sign.)

NETT AVS
A. M. Olsen.

-4-

Takst nr.21. Gnr.75/433 - Eier: Ole M. Jakobsen

- a) For grunn kr.6,50 pr.m2
- b) For skjæringsskråning og tap av beplantning samlet kr.2500,-
- c) For flytning av gjerde kr.8,- pr.lm.
- d) For brattere innkjørsel kr.200,-
Alternativt forutsettes mur i reguleringslinjen med murfot og skråning utenfor denne, samlet erstatning kr.500,-
- e) For jur. bistand kr.30.-

Takst nr.22. Gnr.75/265 - Eier: Sverre Enevold

- a) For grunn kr.7,50 pr.m2
- b) For murfot kr.7,50 pr.m2
- c) For fyllingsskråning kr.3,75 /pr.m2
- d) For flytning av gjerde kr.6,- pr.lm.
- e) For all ulempe kr.1500,-

Takst nr.23. Gnr.75/4 + 30 - Eier: Iver Brede Olsen

- a) For grunn kr.7,- pr.m2
- b) For grunn til murfot kr.7,- pr.m2
- c) For tap av trær kr.300,-
- d) Ulempe ved brattere innkjørsel ~~til~~ felles med takst nr.20, kr.200.-

Takst nr.25. Gnr.73/379 - Eier: Jens Angelo

- a) For jur. bistand kr.80.-

Takst nr.26. Eier: Aker Kommune.

- a) For grunn kr.5,- pr.m2
- b) For skråning kr.2,50 pr.m2

Deretter avsaes enstemmig sådant REFUSJONSSKJØNN:

Kommisjonen er av den oppfatning at regulering og utvidelse av veien vesentlig foretas av hensyn til gjennomgangstrafikken og at den fordel dette tilfører eiendommene er forskjellig. Der foretas derfor inndeling i følgende enheter:

- 1.enhet, takst nr.1 til og med takst nr.10.
- 2. enhet, takst nr.11 og 26.
- 3. enhet, takst nr.12 " 25.

Innen 1. enhet fritas takst nr.1 for refusjon. De øvrige refunderer halvparten av den samlede sum for grunn reparert på eiendommene etter deres fasadelengder til Frenningsvei. Takst nr.5b og 5c refunderer således ikke.

2. enhet refunderer den samlede sum av verditaksten for grunn til Frennings vei reparert på fasadelengdene til denne. Erstatning for grunn til Grefsenkollveien refunderes ikke.

3. enhet fritas takst nr. 12, 21, 22, 23, 24 og 25 for refusjon. De øvrige refunderer halvparten av den samlede sum for grunn reparert på fasadelengdene til Frennings vei.

Verdien av den grunn som ifølge erklæring skal utlegges vederlagsfritt kommer til fradrag i det nettorefusjonsbeløp som fremkommer når selve veigrunnserstatningen fratrekkes i refusjonsbeløpet. Refusjonsbeløpene forfaller for bebygget eiendom straks, for ubebygget ved bebyggelse.

ad 24
År 1947 den 2. juni holdtes møte i Akers Skjønns-
kommisjon.

Der foretokes sak nr.2/1944 vedr. Frennings og
Nandrups vei.

Begjæring om skjønn av 30/9-46 og 30/1-47 med eldre
dokumenter fremlas. Kommisjonen besluttet å behandle begge be-
gjæringer i en sak.

På åstedet møtte for Aker Kommune o.r.sakf.Rømcke.

For fru Røyen møtte o.r.sakfører Bryde Sundseth.

Fruen møtte også selv.

For fru Jacobsen møtte sønnen Johan Jacobsen og
o.r.sakf. Jordan.

For og med disp.Jahnsen møtte adv. Knut Anonsen.

O.r.sakfører Rømcke redegjorde for saken, hvorefter
befaring foretokes. Herunder gas det partene og deres sakførere
anledning til å uttale sig.

O.r.sakf. Jordan påstod erstatning og at ekspropria-
ten skulde ha valget samt at saksomkostninger skulde tilkjennes.

O.r.sakf. Sundseth påstod erstatning og saksomkost-
ninger.

Advokat Anonsen påstod erstatning også for veigrunnen,
ulempeerstatning for skjæring og erstatning for gjerde og mur samt
fritagelse for refusjon og saksomkostninger.

Erstatningene under p.d. og e. var partene enige om
å akseptere.

Etter befaringen sattes retten på advokat Kaas' kon-
tor, hvor de møtende igjen fikk anledning til å uttale sig.

O.r.sakf. Sundseth hadde ordet og fremla 5 fotografier

Advokat Anonsen hadde ordet.

Saken optokes deretter til skjønn.

Der avsas sådant enstemmig

s k j ø n n:

-2-

1. Kommisjonen fastsatte ulempeerstatningen i to alternativer. for såvidt g.nr.75 br.nr.433, fru Jacobsen angår, idet kommunen har valget mellem alternativene. Ulempeerstatningen for skråningen sattes til kr.2.500 inkl. trær og busker. For tilfelle av opførelse av mur sattes ulempeerstatningen og erstatningen for murfotgrunn til 0.
2. Kommisjonen fastsatte ulempeerstatningen for eieren av gr.nr.75 br.nr.7 og 70, fru Frøyen til 5.000 kr.
3. For eieren av gr.nr.75 br.nr.91 og 647, disp.Arvid Jahnsen, fastsattes følgende:
- a. ca.270 m2 grunn inkl. veigrunn 100 m2 taksertes således at veigrunnen sattes til 0, idet 4 eiendommer hadde bruksrett til veien ved siden av grunneieren og eiendommene ingen annen adkomst hadde, og således at den øvrige grunn taksertes til 6,50 kr.pr. m2.
 - b. for skjæring 3,25 kr.pr.m2.
 - c. for gjerdeflytning og nye stolper kr.700,-, for muren 5.000 kr.
 - d. for tap av trær er partene enige om 200 kr.
 - e. for brattere innkjørsel likeså med 200 kr.

Det forutsettes at eieren beholder stenen i muren om han måtte ønske.

Derefter avsas

fravikelseskjennelse:

Aker Kommune kjennes berettiget til innen 14 - fjorten - dager å ta grunnen i besiddelse mot å betale eller event. deponere erstatningen med fradrag for refusjonsbeløpet, idet man avga skjønn for at disp.Jahnsens eiendom skulde refundere grunnerhvervelsesutgiftene efter loven, men ikke de øvrige utgifter.

I saksomkostninger tilkjentes fru Jacobsen, Fru Frøyen og disponent Jahnsen henholdsvis 50, 100 og 100 kr. å betale av Aker Kommune.

Alle avgjørelser var enstemmige.

Protokollen blev oplest for åpne dører.

Gudolf Blakstad (sign.) Carl Kaas (sign.) H. Lühr (sign.)
Erik B.Hansen (sign.) Bernhard Øien (sign.)

RETT AVSKRIFT:

A. M. Olsen.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/556	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 30 147,93
Eiendomsadresse:	Frennings vei 20A...20B 0588 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 108,00
Fakturamottaker:	Sundland Ingvild Frennings Vei 20a 0588 OSLO		
Eiernavn:	Sundland Ingvild	Totalt	NOK 35 255,93

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	8 632,89	0,00	25060001023551023	11624865	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			8 632,89					
Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.								

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	5 108,00
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	19 407,04
Totale avgifter	35 255,93

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Skatteetaten

Dato
22.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 75 Bnr 556 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Frennings vei 20, 0588 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 6 899 193
Som sekundærbolig:	kr 16 284 562

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



śr., 20 sie 2025 o 10:58 Jaroslaw Trzaskawka

<jaroslaw@tagbygg.com> napisał(a):

Hei igjen, jeg sender vårt tilbud på utskifting av kledning og maling nedenfor:

Omfang:

utskifting av kledning og maling på hus ca. 220 m2 overflate.

Tilbud inkluderer:

Demontering av eksisterende kledning og montering av ny kledning, montering av utvending vinduskarm med beslag, montering av mulebånd, maling av hus 2 strøk med Jotun Drygolin Optimal.

tilbudet inkluderer rigg og drift, nødvendige materialer og avfallshåndtering.

Totalpris: 592 500 kr inkl MVA

forbehold

ekstra oppgaver utøver det som er beskrevet over kan utføres på timebasis. Vår timepris er 600 kr eks MVA/ 750 kr inkl. MVA.

← Svar



referanser om du ønsker å kontakte dem.



E-post



Kalender



Apper



Gi gjerne beskjed om tilbudet er av interesse.
Vi bruker en standardkontrakt- utkast finner
du vedlagt i e-posten.
Tilbudet er gyldig i 30 dager.

Ha en fin dag!



Med vennlig hilsen

**Jaroslaw
Trzaskawka**

Partner

LinkedIn



+47 967 51 416



jaroslaw@tagbygg.com



www.tagbygg.com



**TAG BYGG KOMPETANSE
AS**



← ∨ Svar



E-post



Kalender



Apper

Frennings vei 20A

Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	6 min  0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	15 min  1.2 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	20 min  1.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min  1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	4 min  1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min  3.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min  5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Grefsenlia Linje 25	3 min  0.2 km
 Doktor Smiths vei Linje 11, 12	10 min  0.8 km
 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min  1.6 km
 Storo Linje 4, 5	19 min  1.6 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min  5.6 km

BARNEHAGER

Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min  0.6 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	8 min  0.6 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 ... 40 barn	8 min  0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Årvoll	12 min 
Joker Kjelsås	12 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

📦 Årvoll senter	12 min	🚶
🏪 Boots apotek Årvoll	12 min	🚶
🍷 Storo Vinmonopol	23 min	🚶

SPORT

⚽ Grefsen terrassehus - Ballbinge	10 min	🚶
⚽ Grefsen Tennishall	10 min	🚶
🏊 EVO Årvoll	13 min	🚶
🏊 Puls Bjerke	16 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

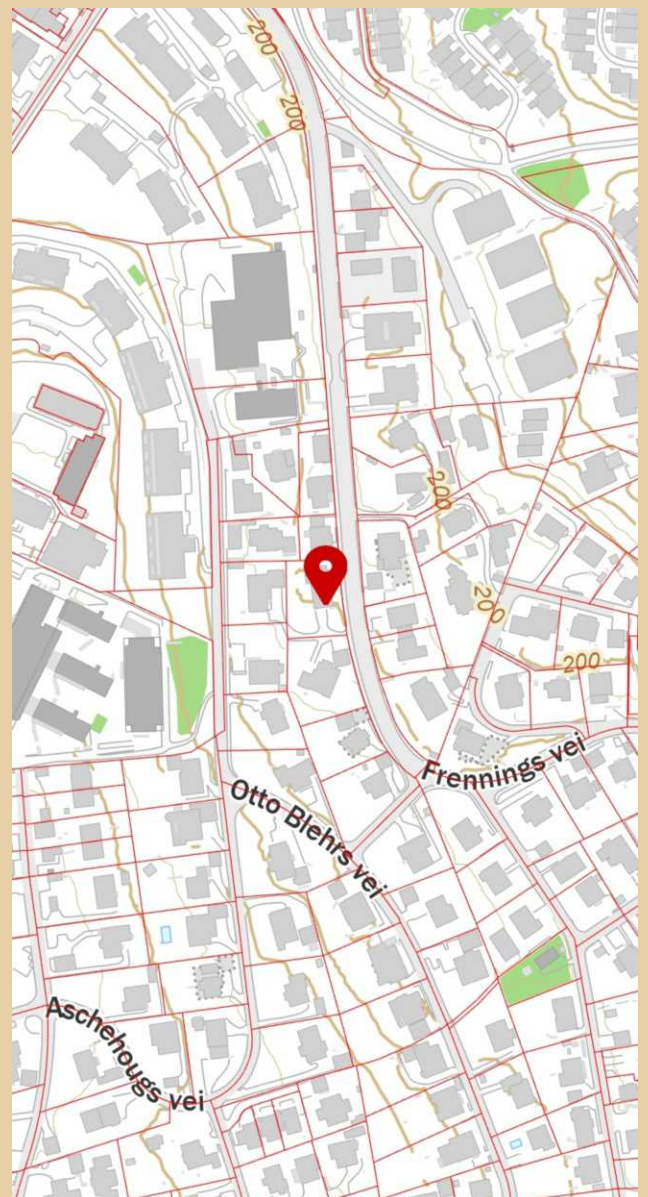
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Frennings vei 20A

Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyriereiere
- Etablerere

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	6 min  0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	15 min  1.2 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	20 min  1.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min  1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	4 min  1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min  3.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min  5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Grefsenlia Linje 25	3 min  0.2 km
 Doktor Smiths vei Linje 11, 12	10 min  0.8 km
 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min  1.6 km
 Storo Linje 4, 5	19 min  1.6 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min  5.6 km

BARNEHAGER

Sanatoriet barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min  0.6 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	8 min  0.6 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 ... 40 barn	8 min  0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Årvoll	12 min 
Joker Kjelsås	12 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

📍 Årvoll senter	12 min	🚶
📍 Boots apotek Årvoll	12 min	🚶
🍷 Storo Vinmonopol	23 min	🚶

SPORT

🏐 Grefsen terrassehus - Ballbinge	10 min	🚶
🏐 Grefsen Tennishall	10 min	🚶
🚴 EVO Årvoll	13 min	🚶
🚴 Puls Bjerke	16 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

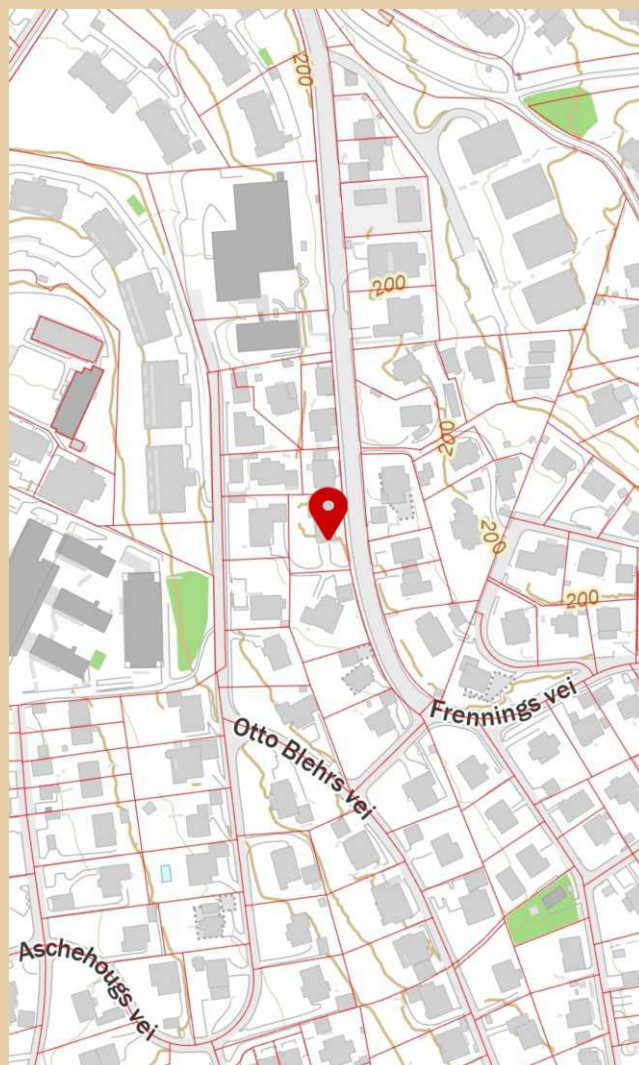
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Frennings vei 20A

Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
515 elever, 31 klasser	0.4 km	
Årvoll skole (1-10 kl.)	15 min	🚶
820 elever, 41 klasser	1.2 km	
Refstad skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
548 elever, 39 klasser	1.8 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.)	17 min	🚶
392 elever, 30 klasser	1.5 km	
Engebråten skole (8-10 kl.)	4 min	🚶
705 elever, 41 klasser	1.9 km	
Nydalen videregående skole	8 min	🚶
960 elever	3.9 km	
Blindern videregående skole	8 min	🚶
810 elever, 24 klasser	5.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Grefsenlia Linje 25	3 min	🚶
	0.2 km	
🚶 Doktor Smiths vei Linje 11, 12	10 min	🚶
	0.8 km	
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min	🚶
	1.6 km	
🚶 Storo Linje 4, 5	19 min	🚶
	1.6 km	
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min	🚶
	5.6 km	

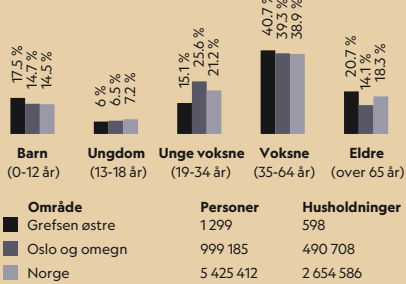
BARNEHAGER

Sanatoriet barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
54 barn	0.6 km	
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år)	8 min	🚶
49 barn	0.6 km	
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 å...	8 min	🚶
40 barn	0.7 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Årvoll	12 min	🚶
Joker Kjelsås	12 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

SPORT

Grefsen terrassehus - Ballbinge	10 min	🚶
Grefsen Tennishall	10 min	🚶
EVO Årvoll	13 min	🚶
Puls Bjerke	16 min	🚶

«Ligger omtrent i skogen, men med 15 minutter til Oslo sentrum. Rolig, fint og usnobbete. Et sted der naboer kjenner hverandre og trives. Som et lite tettsted i byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

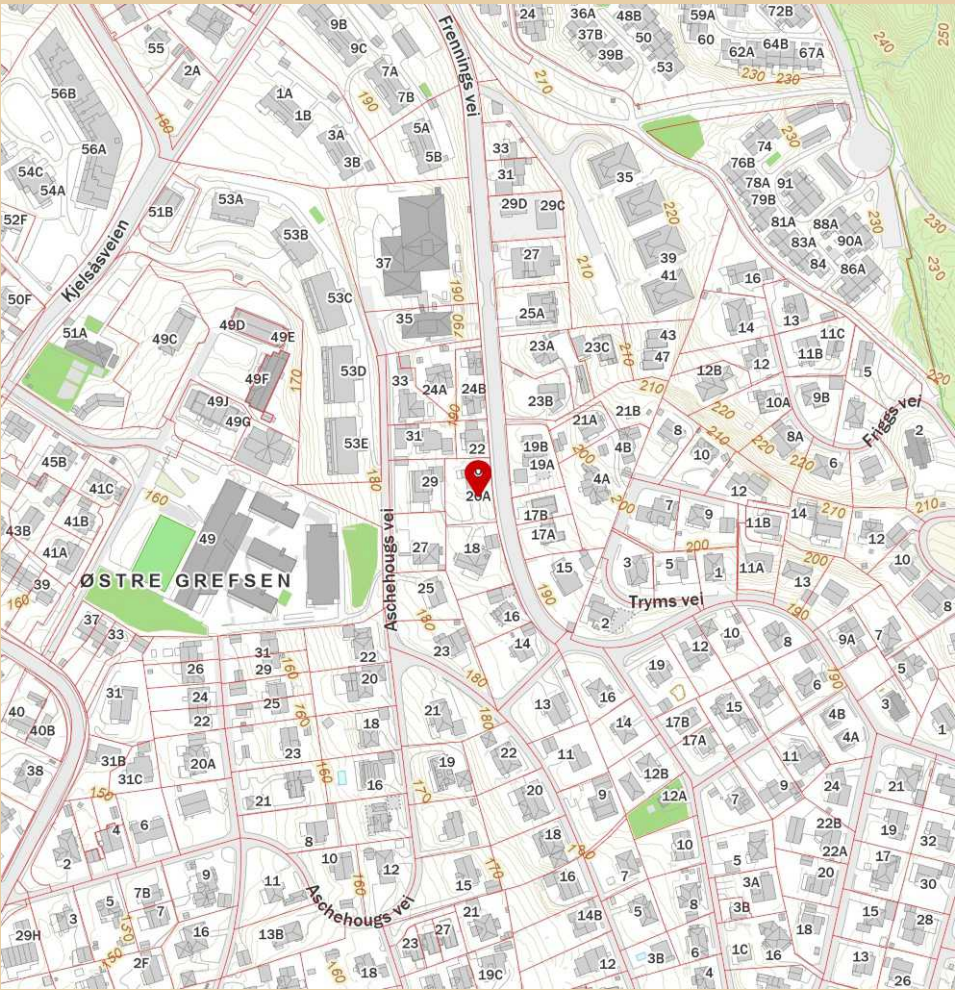
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Frennings vei 20A og 20 B, 0588 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 556, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

40251083

Meglerforetak:

PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler:

Sigmund Ruud

Telefon / Mobil:

22 09 22 10 / 906 88 068

E-post:

sigmund.ruud@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> |
|---|--|--|
-