

Mikael Hertzbergs vei 4



Velkommen til

Mikael Hertzbergs vei 4



Salgsoppgaven produsert 26. august 2024

Grefsen – Kjelsås

Grefsen/Idyllisk tomt m/ramme for enebolig på 321 m² BRA/Rolig beliggenhen m/ marka i umiddelbar nærhet/Sjelden mulighet

Prisantydning	9 250 000,-
Omkostninger	232 490,-
Totalpris	9 482 490,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	42 kvm
Soverom	1
Etasje	1
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1940
Tomt	669 kvm, eiet

Megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no
Medhjelper	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Mikael Hertzbergs vei 4 er en eiendom med tomtestørrelse på 607 m^2 med svært gode solforhold. Det foreligger godkjent rivning- og rammetillatelse for oppføring av enebolig på 321 m^2 BRA. Det er godkjent å bygge tre etasjer inkludert kjeller med gesims på 6.5m og møne på 8.5m. Eiendommen har marka som nærmeste nabo og det er kort vei til alt av fritidsaktiviter området har å by på.

Fremtrende kvaliteter med rammetillatelsen:

- Arkitekttegnet enebolig (Marlow arkitekter AS)
- 25% utnyttelsesgrad frem til rammetillatelsen går ut, unik mulighet!
- Svært god planløsning over tre etasjer
- Planlagt dobbelgarasje m/ tilhørende takterrasse med gode sol- og utsiktsforhold
- Tegnet inn egen utleieleilighet på ca. 50 kvm
- Privat blindvei rett ved Marka
- Sjelden mulighet!

Arealer og innhold

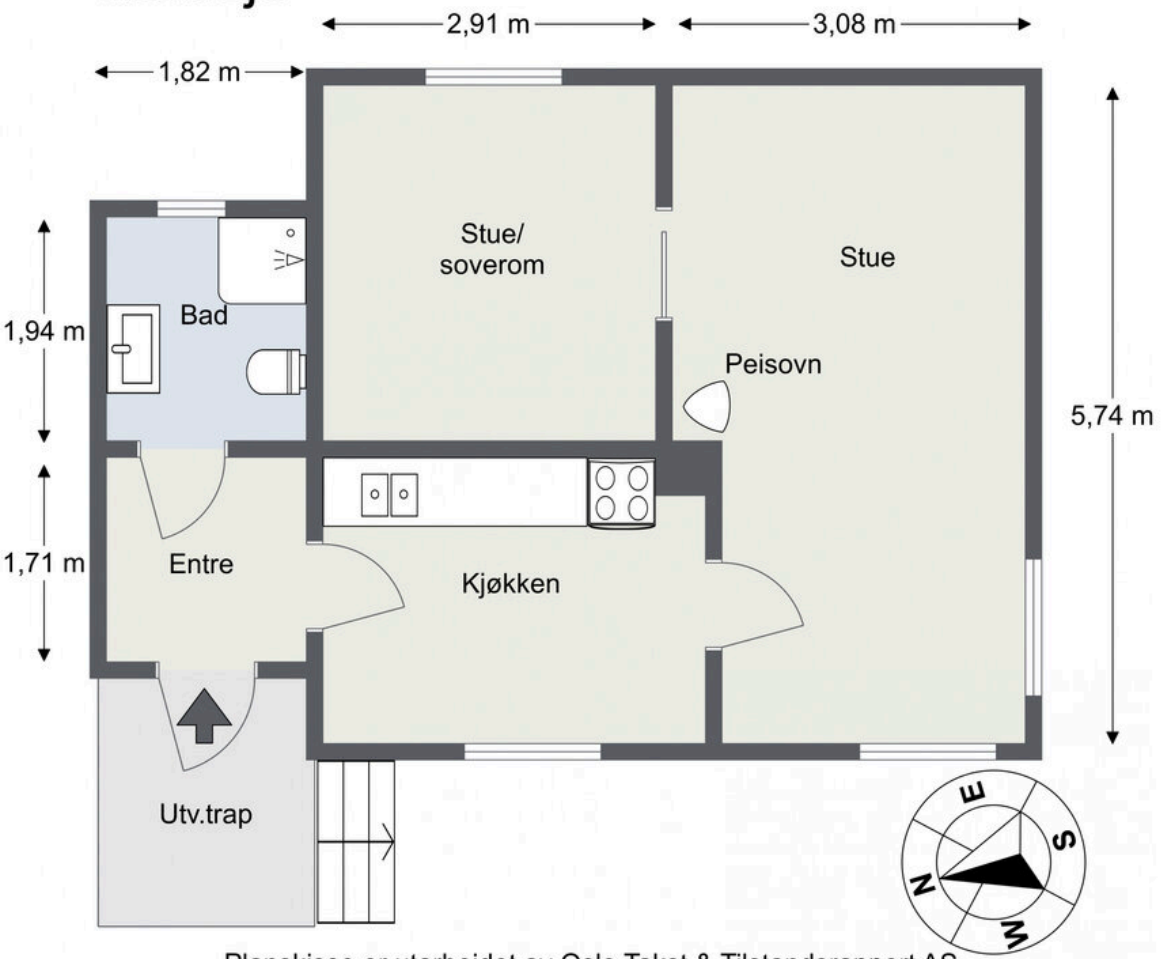
BRA-i:	42 kvm
Totalt BRA:	42 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue , Kjøkken , Bad , Stue/soverom , Entre.
Total BRA: 42 kvm.

Mikael Hertzbergs vei 4

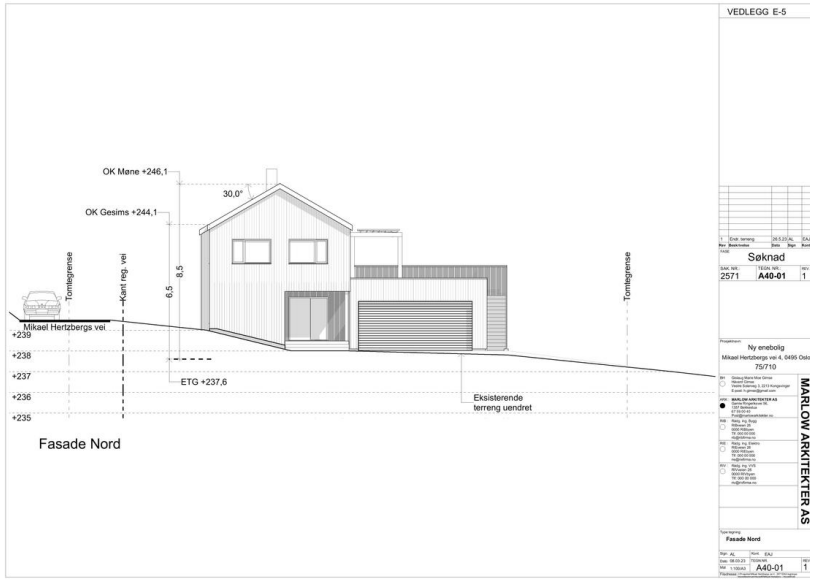
1.etasje

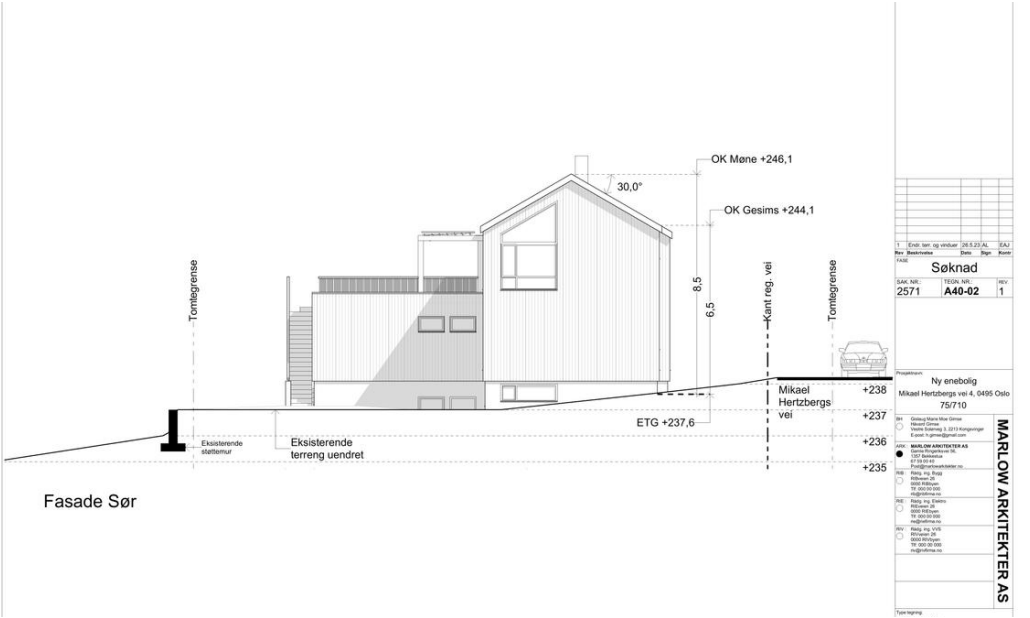


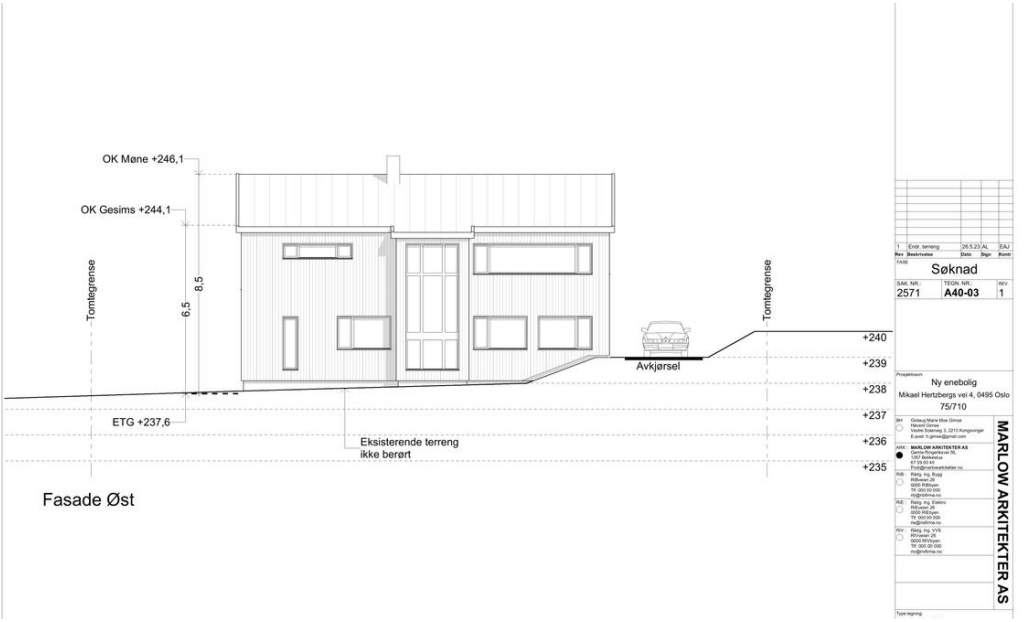
Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.

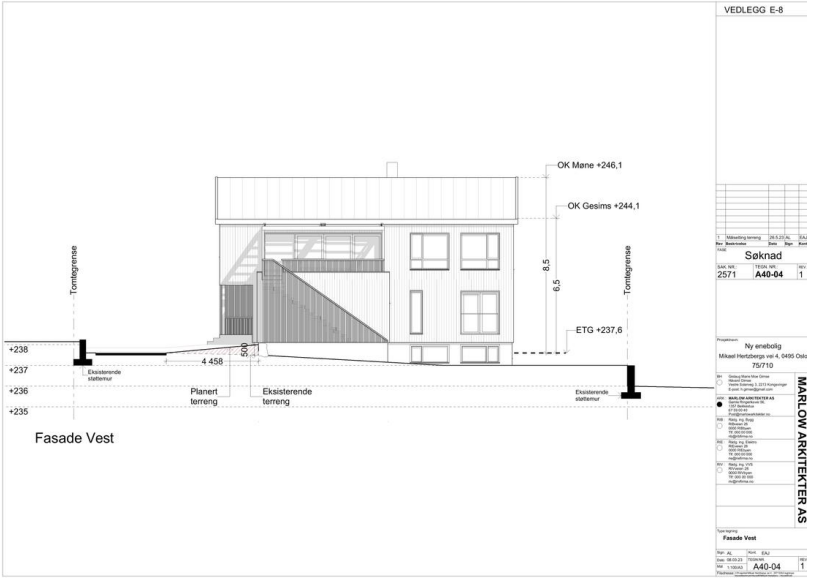
Forklaring av bilde/rommet



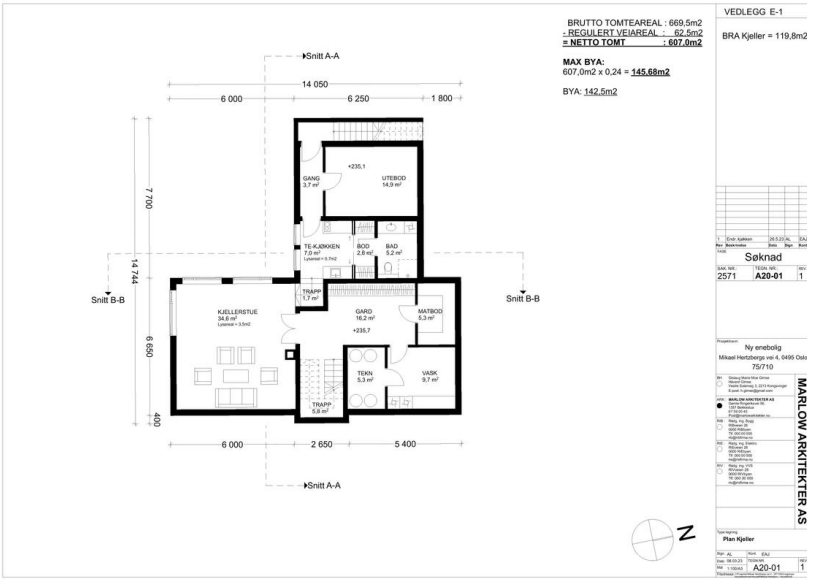

VEDLEGG E-5
OK Møne +246,1
30,0°
OK Gesims +244,1
Tomtegrense
Kant reg. vei
6,5
8,5
Tomtegrense
Mikael Hertzbergs vei
+239
+238
+237
+236
+235
ETG +237,6
Eksisterende terreng uendret
Fasade Nord
Søknad
2571
A40-01
1
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710
MARLOW ARKITEKTER AS
A40-01

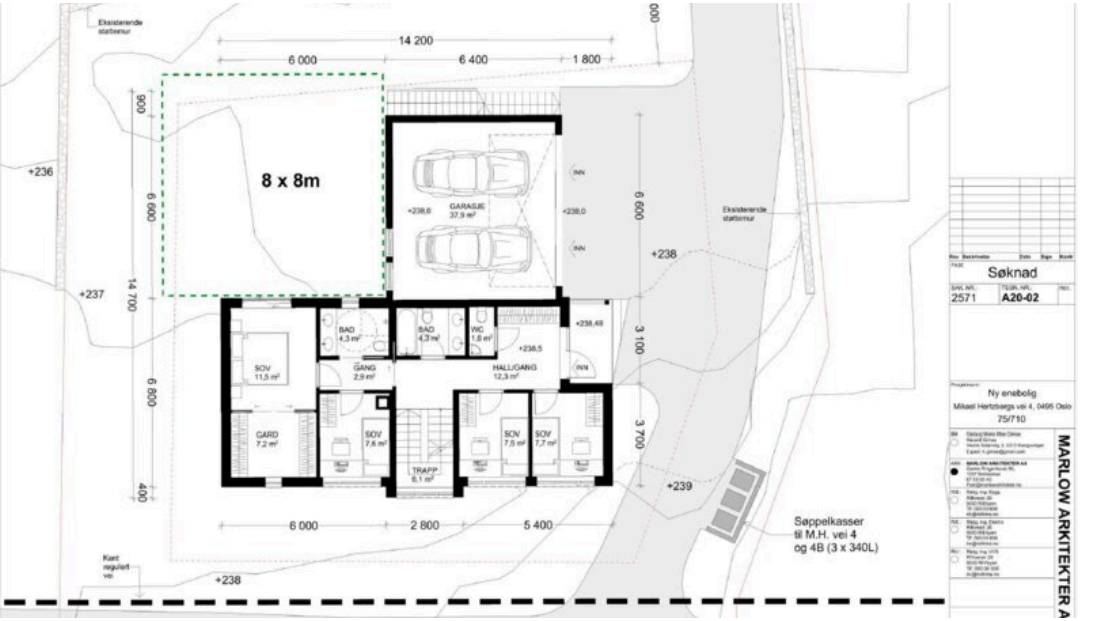

OK Møne +246,1
30,0°
OK Gesims +244,1
Tomtegrense
8,5
6,5
Kant reg. vei
Tomtegrense
Mikael Hertzbergs vei
+238
+237
+236
+235
ETG +237,6
Eksisterende støttemur
Eksisterende terreng uendret
Fasade Sør
Søknad
2571
A40-02
1
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710
MARLOW ARKITEKTER AS

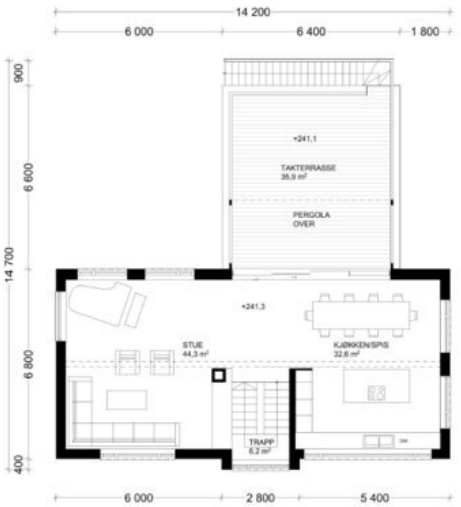

OK Møne +246,1
OK Gesims +244,1
Tomtegrense
6,5
8,5
Tomtegrense
+240
+239
+238
+237
+236
+235
Avkjørsel
ETG +237,6
Eksisterende terreng ikke berørt
Fasade Øst
Søknad
2571
A40-03
1
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710
MARLOW ARKITEKTER AS


VEDLEGG E-8
OK Møne +246,1
OK Gesims +244,1
Tomtegrense
8,5
6,5
Tomtegrense
ETG +237,6
+238
+237
+236
+235
4.458
600
Eksisterende støttemur
Planert terreng
Eksisterende terreng
Eksisterende støttemur
Fasade Vest
Søknad
2571
A40-04
1
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710
MARLOW ARKITEKTER AS

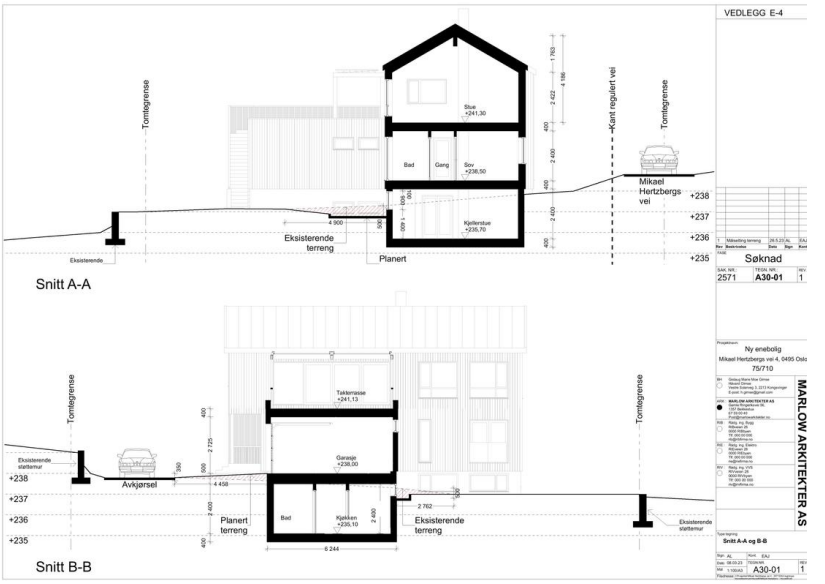

M
ARKITEKTER
MARLOW


VEDLEGG E-1
BRUTTO TOMTEAREAL : 669,5m2
- REGULERT VEIAREAL : 62,5m2
= NETTO TOMT : 607,0m2
MAX BYA:
607,0m2 x 0,24 = 145,68m2
BYA: 142,5m2
BRA Kjeller = 119,8m2
Snitt A-A
Snitt B-B
14 050
6 000
6 250
1 800
14 744
7 700
6 650
400
2 650
5 400
GANG 3,7 m²
UTEBOD 14,9 m²
TE-KJØKKEN 7,0 m²
BOD 2,6 m²
BAD 5,2 m²
TRAPP 1,7 m²
KJELLERSTUE 34,6 m²
GARD 16,2 m²
MATBOD 5,3 m²
TEKN 5,3 m²
VASK 9,7 m²
TRAPP 5,8 m²
Søknad
2571
A20-01
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710
Plan Kjeller
MARLOW ARKITEKTER AS


Eksisterende støttemur
14 200
6 000
6 400
1 800
8 x 8m
GARASJE 37,9 m²
6 600
14 700
6 800
400
3 100
3 700
+236
+237
+238
+239
SOV 11,5 m²
BAD 4,3 m²
GANG 2,9 m²
HALL/GANG 12,3 m²
GARD 7,2 m²
SOV 7,6 m²
TRAPP 6,1 m²
SOV 7,5 m²
SOV 7,7 m²
6 000
2 800
5 400
Søppelkasser til M.H. vei 4 og 4B (3 x 340L)
Kant regulert vei
Søknad
2571
A20-02
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710
MARLOW ARKITEKTER A


14 200
6 000
6 400
1 800
900
6 600
14 700
6 800
400
+241,1
TAKTERRASSE 35,9 m²
PERGOLA OVER
+241,3
STUE 44,3 m²
KJØKKEN/SPIS 32,6 m²
TRAPP 6,2 m²
6 000
2 800
5 400


Sum = 321,1m2
Søknad
2571
A20-03
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710
MARLOW ARKITEKTER A


VEDLEGG E-4
Tomtegrense
Kant regulert vei
Mikael Hertzbergs vei
Slue +241,30
Bad
Gang
Sov +236,50
Kjellerstue +236,70
Eksisterende terreng
Planert
+238
+237
+236
+235
Snitt A-A
Takterrasse +241,13
Garasje +236,00
Bad
Kjøkken +235,10
Avkjørsel
Planert terreng
Eksisterende terreng
Eksisterende støttemur
Snitt B-B
Søknad
2571
A30-01
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710
MARLOW ARKITEKTER AS






















Vennligst
ikke tråkk
gresset

Informasjon

Mikael Hertzbergs vei 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0291/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75, bnr 710 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Håvard Gimse

Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
231 250,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
232 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
251 990,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
9 482 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
9 501 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
Totalt BRA: 42 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue , Kjøkken , Bad , Stue/soverom , Entre.
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen har en grovkjeller med lagringsplass/disponiblerom. Varmtvannsbereder og hovedstoppekran sitter i kjeller.

Det er også et kryploft med tilkomst fra nord gavlvegg. Kjeller eller kruploft er måleverdige arealer.

Innhold

Dagens hus/hytte består av følgende:

ENTRÉ:
Entréen har plassbygget skap og muligheter for å henge fra seg yttertøy.

KJØKKEN:
Kjøkkenet består av moduler med rødmalte slette fronter, kjøleskap, nedfelt vask, benkeplate i rustfritt stål og frittstående stekeovn. Det er plass til en liten sittegruppe inne på kjøkkenet, og vinduet gir godt med lysinnslipp.

STUE:
Stuen er av god størrelse og har plass til sittegruppe. Vedovnen sørger for god varme på kalde vinterdager. Fra stuen er det inngang til soverommet.

SOVEROM:
Soverommet har et stort vindu som gir rikelig med naturlig lys. Det er plass til dobbeltseng og garderobeskap.

BAD:
Badet er utstyrt med frittstående toalett, dusjkabinett, servant og speilskap.

Det er gitt rammetillatelse til oppføring av enebolig. Konferer med megler eller se detaljer i prospektet.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold, og enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må påregnes renovering av vinduene i bygget, da de er eldre trevinduer med begrenset gjenværende levetid. Normal levetid for trevinduer er 20-60 år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ifølge eier fungerer badet i dag uten tegn til lekkasjer til underliggende eller tilstøtende rom.
- TG3 er gitt på bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon, og

observasjoner gjort på befaringen.
- Sluk og røropplegg er antagelig fra før 1990.
- Tettesjikt/membran er ukjent og ble ikke synlig ved befaringen, verken i sluk, ved terskel eller ved gjennomføringer.
- Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

Konsekvens/tiltak:
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må badet totalrenoveres.
- Det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett, da dusj eller vann direkte på fliser kan føre til skader i konstruksjonen og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000 kr.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegget. Det lekker litt i avløpet/vannlåsen under kjøkkenvasken.

Konsekvens/tiltak:
- TG3 er gitt på bakgrunn av registrerte avvik, bruksslitasje, risiko og antatt gjenværende levetid på kjøkkenet.
- For å oppnå tilstandsgrad 1 må kjøkkenet totalrenoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
- Det mangler forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekket.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000 kr.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja, brannslokningsapparatet er fra 1984. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, kan ikke brannslokningsapparatet være eldre enn 10 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja, det er montert én røykvarsler i leiligheten. Denne fungerer ikke ved test.

4. Er det skader på røykvarslere?
Ja, det er registrert én røykvarsler i boligen. Denne fungerer ikke ved test.

Kostnadsestimat: Under 10 000 kr.

Følgende forhold er kommentert med TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Drenering

Følgende forhold er kommentert med TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige dører
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmur
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > UTvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Fukt på bad og i kjeller.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Kjelleren er tidvis fuktig. Mangelfull drenering; huset har ikke full kjeller.

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Grunnmuren er ikke helt sprekkfri, men har vært stabil.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. For noen år siden var det mus i kjøkkenbenken. Kjellerveggen har fuktskader.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Ja. Nabo i nr. 4b har veirett langs kanten av eiendommen til sin garasje.

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)?
Ja. Det foreligger rammetillatelse for oppføring av nytt hus på eiendommen, som kjøper vil få overta.

Bygningssakkyndig
Tony Moe

Byggemåte
Bygget har en plasstøpt såle av betong med ringmur av naturstein/betong, som antas å være fundamentert til løse masser og fjell. Taket er et saltak med stål/aluminiumsplater som taktekking. Utvendig er bygget kledd med stående og liggende trepanel fra 1940. Byggeåret er 1940, og bygget har gjennomgående lav standard. Det er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk
- Vedfyring

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. ca 8000 kWh for foregående år.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 865,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr: 272,00,-.
Renovasjonsgebyr: 7 283,08,-.
Vann- og avløpsgebyr: 4 309,52,-.

Totale avgifter: 11 864,60,-.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9500,- pr år.

- Ingen alarm.
- Det er fiber inn til huset, men ikke aktiv avtale.
- Kostnad veilag: 2000 kr for brøyting + 1000 kr per hybelboer med bil i gaten.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 375 576,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 227 188,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 50512223

TV/Internett/Bredbånd

Det er trukket fiberkabel til eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 669 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med plen og grus. Tomten skrår litt ned fra øst mot vest, og deler av kjelleren ligger under terreng, med en støpt betongtrapp og støttemur i naturstein.

Det tilhører også en redskapsbod som ligger på eiendommen.

Utvendig vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg.

Vannledninger er ukjente, men antagelig i kobber (CU).

Avløpsledninger er ukjente, men antagelig i PVC (plast) (synlig i luke i kjellergulvet).

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

Parkering

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Adkomst

Se den vedlagte kartskissen på høyre side av annonsen. Ved å trykke på kartet får du tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegleren. Velkommen til visning!

Radonmåling

Radonmålinger gjort i ca 2012, akkurat under grenseverdi, til tross for at huset står tildels på berg uten radonbeskyttelse ifølge eier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne eiendommen ligger i et rolig og ettertraktet nabolag i Grefsenåsen nord for Oslo. Det er gangavstand til skolene i området samt barnehager og offentlig kommunikasjon som tar deg enkelt til Oslo sentrum.

Mikael Hertzbergs vei 4 har marka som nærmeste nabo og det er umiddelbar nærhet til flotte turveier, skiløyper og sykkelstier samt alpinanlegg oppe på toppen av Grefsen. Dette gjør at området passer perfekt for den aktive familien som også vil ha nærhet til byen. Kjelsås IL er det lokale idrettslaget og tilbyr et bredt utvalg av barneidrett som basketball, fotball, håndball, langrenn og alpint.

Det er badeplasser på Frysja, alpinanlegg, fotballbaner på Myrerjordet, skiløyper på Lagsetløkka/Linderudkollen er alle i kort avstand fra eiendommen.

Avstander:
- 2 minutter til fots til Kirketomta bussholdeplass, hvor buss 56 går til Storo og Solemskogen.
- 10 minutter til trikkestoppet og buss 25 fra Grefsen Stadion.
- 5 minutter til nærmeste matbutikk.
- 15 minutters gangavstand til Kjelsås skole.
- 20 minutter å gå til badeplassen på Frysja.
- 10 minutter med bil til Storo.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplassen Kirketomta, hvor buss 56 til Storo og Solemskogen stopper, ligger bare 2 minutter fra boligen. Videre er det 10 minutter til Grefsen stadion, hvor du kan ta trikkelinje 11 og 12, samt buss 25 til Majorstuen.

Skoler og barnehager

Myrertoppen barnehage (1-6 år) - Haugensjordet barnehage (1-6 år) - Kjelsås barnehage (1-6 år).
Boligen hører til Kjelsås skole (1-7 kl.). Elever går videre til Engebråten ungdomsskole.

Det er flere skoler i nærheten: Disen skole (1-7 kl.) - Grefsen skole (1-7 kl.) - Engebråten skole (8-10 kl.) - Nydalen videregående skole - Blindern videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plansaker:

Saksnr: 201802070
Saken gjelder: Grefsenkollen og Trollvann. Utvidelse av alpinanlegg.

Saksnr: 202452124
Saken gjelder: Årvollbassenget. Vann- og avløpsetaten har behov for å utvide og rense Årvollbassenget. Det er kritisk for leveranse til Groruddalen, og det har ikke vært mulig å drive vedlikehold av eksisterende basseng siden etableringen tidlig på 1970-tallet.

Pågående byggesaker:

Lachmanns vei 13 - Endringer i bærevegger
Saksnummer: 202301079.

Lachmanns vei 9 - Riving av enebolig
Saksnummer: 202117484.

Lachmanns vei 14 D - Bruksendring i kjeller og mindre fasadeendring.
Saksnummer: 202318157.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/75/710:
23.08.1945 - Dokumentnr: 4906 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

25.09.1957 - Dokumentnr: 11547 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 11547 - 11588.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1967 - Dokumentnr: 342 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

15.10.1968 - Dokumentnr: 15398 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.11.1968 - Dokumentnr: 18417 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.08.1969 - Dokumentnr: 13065 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

01.03.1943 - Dokumentnr: 1793 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:434

17.03.1969 - Dokumentnr: 990191 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 95 bnr 1004

03.09.1969 - Dokumentnr: 14059 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1013

30.01.1984 - Dokumentnr: 4510 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1257

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det er gitt rammetillatelse for enebolig på størrelse 321 m² BRA, dette er en utnyttelsesgrad på 24%. Etter rammetillatelsen utgår vil utnyttelsesgraden trolig være 16 eller 18% som gjør at eneboligen blir av mindre størrelsen - dette er dermed en unik mulighet i et attraktivt område. Konferer med megler eller se salgsoppgave for mer informasjon.

Oppgraderinger i Mikael Hertzbergs vei 4 (Privat vei)

Oppsummert (kopiert fra styreleder):
- Arbeidet begynner innom et par uker. De begynner nederst i veien og arbeider seg oppover. Graving primært rundt kummene (så det blir et antall hull...). Vi kan forvente at arbeide vil pågå et stykke i første kvartal '25.
- De vil asfaltere om hele veien, men antageligvis blir dette først når vi har kommet et stykke ut på våren.
- Entreprenør vil bruke vår Facebook-gruppe for informasjonsspredning når de begynner. Undertegnet har sendt invitasjon til Kristian Lahaug.
Da vi ikke kan regne med at alle følger med på FB så har jeg oppfordret Kristian til at kritisk info også tas via eks papir i postkassen.
- Snøbrøyting - undertegnet vil sette entreprenør i direkte kontakt med snøbrøytefirma, slik de får koordinert sine aktiviteter.
- Parkering under denne perioden - det er fordelaktig med så lite parkering som mulig. Dere som parkerer på veien eller har leietakere som har bil kan med fordel sikre at disse i så stor grad som mulig parkeres på egen tomt. Dersom det parkeres på vei tenker jeg det er fordelaktig med telefonnummer i vindu hvis bil trenger å flyttes. Utgår fra at hver enkelt tar ansvar for dette.
- Adkomst - I all hovedsak skal passering være mulig under arbeide, men vi må regne med perioder der det kan være stopp f.eks ved flytt av maskiner, graving. Det vil benyttes plater rundt hullene slik vi skal kunne kjøre over/forbi.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 0,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 143,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 69 344,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. august 2024

Megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97581254

Medhjelper

Aksel Solberg
Tlf. 95965071

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Mikael Hertzbergs vei 4

Tilstandsrapport

Enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
OSLO kommune
gnr. 75, bnr. 710

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 19.08.2024 **Rapportdato:** 22.08.2024 **Oppdragsnr.:** 12641-1062 **Referansenummer:** XS1438

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

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

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



Rapportansvarlig

Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

Gå til side

Det er stål/aluminiumsplater som taktekking.
Takrenner og nedløp i stål, fra byggeår
Yttervegger oppført som bindingsverk.
Kledning utvendig med stående og liggende trepanel.

Boligen har vinduer med koblede glass, karm og ramme i tre.
Boligen har malt entrédør.

Det er betong/steintrapp inn til boligen.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Heltregulv
-Tepper
-Gulvbelegg vinyl
-Malte plater/flater på bad

Vegger:
-Malte slette flater/tapet
-Malte plater på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Innvendig er det blanding av orginale tredører i trekarm og skyvedører.
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Vedfyrt peisovn i stue og elementpipe fra byggeår

Kjellervegger består for det meste av åpne betongvegger.
Krypkjeller under hele huset med adkomst via utvendig dør.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Boligen har et fungerende bad med ukjent byggeår, antatt fra før TEK97 verifisert via besiktet sluk.

Badet har utstyr som:
-Opplegg for vaskemaskin
-Dusjkabinett
-Gulvstående WC
-Servant

Det er avtrekk via en elektrisk fuktstyrt vifte på yttervegg.

Gå til side

KJØKKEN

Boligen har et eldre fungerende kjøkken.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er synlige vannrør av kobber.
Hovedstoppekranen plassert i kjeller.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Luftespalter i yttervegger og vinduer.
Avtrekksventil/vifte på våtrom.

Boligen har en 200-liters varmtvannstank fra 1994 plassert i kjeller.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektrisk varmeovn på veggen på badet.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, men med nytt sikringsskap, nye automatsikringer og ny strømmåler.
Sikringsskap er montert i entre.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Tomten er opparbeidet med plen og grus. Tomten skrår litt ned fra øst mot vest og deler av kjelleren ligger under terreng, med en støpt betongtrapp og støttemur i naturstein.
Det tilhører også en redskapsbod som ligger på eiendommen.

Utvendig vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg
Vannledninger ukjent, men antagelig i kobber (CU)
Avløpsledninger er ukjent, men antagelig i PVC (plast) (synlig i luke i kjellergulvet)

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" for Vaaningshus år 1940. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dokumentasjon og tegninger hentet fra saksinnsyn PBE oslo kommune

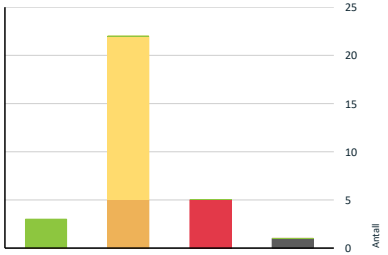
Det foreligger en rivetillatelse på bygget idag, samt rammetillatelse for oppføring av ny enebolig på eiendommen, datert 20.07.2023.
Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til å sette seg inn i byggesaken for eiendommen. Saksinnsyn PBE Oslo kommune.

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

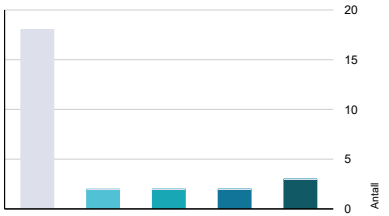
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Enebolig

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Det må påregnes oppussing/modernisering av boligen.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner, og egenerklæring.

Tilbygg / modernisering

1990	Påbygg/tilbygg	Det er bygget et påbygg/bad i seinere tid i tilknytnig til entre. Ingen sikker dokumentasjon på når dette er gjort men antatt ca 1990, ut fra saksinnsyn hos PBE

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er stål/aluminiumsplater som taktekking.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Vindskier er løse og jeg måler høyt fuktnivå i disse, de må påregnes skiftes ut.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må påregnes fullrenovering av taket, men tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om. Taket fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tak som dette.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Eldre taktekking med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for ståltak er 30-60 år.
Normal levetid for undertaksbelegg er 30-60 år.

Kostnadsestimat for totalrenovering av taket er Kr. 150.000,- - Kr. 250.000,-

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport





TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål, fra byggeår

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist deformasjoner i renner og nedløp som fører til dårlig fall og bortledning av overvann fra tak og nedløp.

Det må påregnes utskiftning av flere nedløp og beslag.

Eldre nedløp og beslag med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for beslag og nedløp i stål er 25-35 år.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må avvikene utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.
Kledning utvendig med stående og liggende trepanel.

Normal levetid for trekledning er 40-60 år.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes renovering av kledning.
Det må forventes at hele kledningen må skiftes ut, og det kan ikke utelukkes at det er skader på konstruksjonen der det er påvist hull i kledningen.

Eldre trekledning med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for trekledning er 40-60 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon, med stålplater som taktekking.
Adkomst til kryploft via luke på nord gavlvegg.
Luke var låst på befaringen så det var ingen tilkomst for besiktelse.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

TG 3 Vinduer

Boligen har vinduer med koblede glass, karm og ramme i tre.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes renovering av vinduer i bygget.

Eldre trevinduer med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer - 2

Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass på soverommet.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Dører

Boligen har malt entrédør.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Det er betong/steintrapp inn til boligen.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

TG2 gis for å belyse risiko og registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Heltregulv
-Tepper
-Gulvbelegg vinyl
-Malte plater/flater på bad

Vegger:
-Malte slette flater/tapet
-Malte plater på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

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

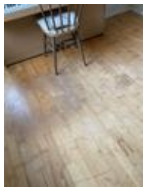
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Overflater har en del slitasjegrad og normal levealder på enkelte bygningsdeler er allerede utgått.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

TG2 er gitt som en helhetsvurdering, alder, bruksslitasje og det må påregnes totaloppussing av boligen innvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Normaltid for reparasjon av etasjeskille med bjelkelag av tre er 40 - 80 år

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke mulig å besikte bjelkelaget da dette er bygget inn.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 settes for å belyse registrerte observasjoner.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke dokumentert at bygget er oppført med radonsperre.

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel.
Det anbefales allikevel da radon kan ha negative konsekvenser for helsen.
DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis års-middelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m3.

Boligen ligger i et område med moderat til lave verdier i følge kartet til NGU over området boligen ligger.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må dokumentasjon på radonmålinger/radontiltak/radonsperre foreligge.
Dette er anbefalt jf. Statens Strålevern.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Vedfyrt peisovn i stue og elementpipe fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert noe sprekker/riss i pipe i grovkjeller

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipe og fuger bør kontrolleres og godkjennes av det stedlige brann- og feievesen.
vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Ny puss påføres ved behov.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik, samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellervegger består for det meste av åpne betongvegger.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Det er registrert typisk "kjellerlukt" i grovkjeller.
Registrert fuktnivå anses som for høyt, og utbedringer må påregnes.
Det er synlige fuktmerker og saltutslag på vegger og jeg måler litt forhøyede verdier for fukt i nedre del av grunnmurer og på gulv med fuktindikator.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere, drenering osv.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant, og om det er kapillært oppsug fra grunnen.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









Krypkjeller

Krypkjeller under hele huset med adkomst via utvendig luke. Det er trebjelkelag og støpt betong gulv i krypkjelleren, med fuktsperre under betonggulvet.
Høyde 0,9 - 1,2 meter

Krypkjelleren har plassstøpte betongfundamenter uten synlige tegn på skader, og 4 rader med lettklinkeblokker som er pusset over terrenget.

Ventilering via 8 stk ventiler jevnt fordelt og i alle hjørner.

Innvendige dører

Innvendig er det blanding av orginale tredører i trekarm og skyvedører.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Det mangler dørblad mellom stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang
skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av dørene.

Det må påregnes at dører må justeres innimellom, og dørvridere skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Boligen har et fungerende bad i følge eier med ukjent byggeår, antatt fra før TEK97 verifisert via besiktet sluk. Ingen dokumentasjon på våtrommet foreligger.

Eldre bad med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for bad er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter er 25-45 år.

Det må påregnes totalrenovering, men tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.
Badet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at det fortsatt benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat for totalrenovering av badet er Kr. 200.000,- - Kr. 300.000,-

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Badet er opplyst av eier at fungerer idag, uten tegn til lekkasjer til underliggende eller tilstøtende rom.
TG3 gis på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og observasjoner gjort på befaringen.
Sluk og røropplegget er antagelig fra før 1990.

Tettesjikt/membran er ikke kjent utførelse, og heller ikke synlig på befaringen. Hverken i sluk, ved terskel, eller ved gjennomføringer.
Det er ingen dokumentasjon for våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, så må badet totalrenoveres.

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett.
Dusj eller vann direkte på fliser på våtrommet, kan føre til skader i konstruksjonen og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









1.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot våtsonen er yttervegg og tilbygget er oppført med yttervegg imellom eksisterende del og tilbygget.

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

Det er derfor gjort fuktsøk på gulvet inne på badet med Portimeter MMS3, og jeg måler litt forhøyde verdier på gulvet.
Fuktsøk med instrumenter på bad på gulvet vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, man kan ikke si sikkert om denne fukten er oppe på eller bak membransjiktet.
Et utslag på en fuktsøker med denne metoden på denne siden av tettesjoktet er derfor bare veiledende.
Det anbefales å rense sluk ofte og og fortsette å benytte dusjkabinett frem til badet er renovert. Overvåk tilstanden jevnlig for å se om det er noe utvikling da dette er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Jeg registrerer forhøyede verdier når jeg gjør fuktsøk med portimeter MMS3 på gulvet.
Høyeste verdier målt på befaringen er 617 på Protimeter MMS3, på gulved ved sluket.

Tørt = 0 - 170
Risiko for fukt = 170 - 200
Tegn på fukt/vått = 200 - 999

Hvis man får indikasjon på fukt i områder som burde være tørre, kan det tyde på spredning av vann bak membranen/vinylbelegget fra en lekkasje i våtsonen.

Mulige feilkilder:
En fuktindikator gir størst utslag på fukt som ligger nærmest overflaten. Den begrensede måledybden gjør det vanligvis umulig å kartlegge fukt i dybden av en konstruksjon dersom det er fuktige materialer nærmere overflaten. For eksempel vil fuktigheten i lim eller fliser på våtrom ofte være for høy til å kunne avdekke om det også er fuktighet i konstruksjonen bak membranen.
Ledende materialer som bindingsverk av stål eller fiberarmering i betong kan også gi utslag på indikatoren.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Badet bør rehabiliteres i sin helhet, da det er regisrert forhøyede verdier og normal levetid for badet er forlengst utgått.
Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser.
TG2 gis for å belyse risiko og registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avvik utbedres og undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Boligen har et eldre fungerende kjøkken i følge eier, men det må påregnes totalrenovering av kjøkkenet.
Kostnadsestimat for totalrenovering av kjøkkenet er Kr. 150.000,- - Kr. 200.000,-

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det lekker litt i avløpet/vannlås under kjøkkenvasken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG3 er gitt på bakgrunn av registrerte avvik, brukss litasje, risiko og antatt gjenværende levetid på kjøkkenet.
For å få tilstandsgrad 1, så må kjøkkenet totalrenoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen kjøkkenventilator over kokeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Det er registrert avvik med avtrekk.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Det er synlige vannrør av kobber.
Hovedstoppekranen plassert i kjeller.

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

Normal levetid for kobberør er 50-100 år.
Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Plutselige lekkasjer/brudd eller tette rør kan oppstå på gamle rør.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

Eldre ledningsnett av kobberør med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Vannrørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang
skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av vannrørene.

Kostnadsestimat for totalrenovering av vannrørene er Kr. 80.000,- - Kr. 150.000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

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

Normal levetid for støpejern er 50-100 år.
Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er lekkasje på avløp i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Plutselige lekkasjer/brudd eller tette rør kan oppstå på gamle rør.

TG2 settes for å belyse risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

Eldre avløpsnett av plastrør med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for støpejernsrør er 50-100 år.
Normal levetid for plastrør er 50-100 år.

Avløpsrørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang
skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av avløpsrørene.

Kostnadsestimat for totalrenovering av avløpsrørene er Kr. 50.000,- - Kr. 100.000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Luftespalter i yttervegger og vinduer.
Avtrekksventiler på våtrom.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverommet mangler ventilasjon ut, men det er registrert en overstrømsventil fra kjøkken til soverom.
Denne sitter over kokeplate så det er ikke ideelt for matos og soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en 200-liters varmtvannstank fra 1994 plassert i kjeller.
Berederen står i rom som med sluk.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det var ikke varmtvann i boligen på befaringen.
Eier opplyser om at det ikke er feil på berederen, men at årsaken til at den ikke varmer vannet er at det ikke er strøm på boligen under befaringen.
Antagelig strømabonnementet som er frakoblet ved måleren i elskapet.

Eldre varmtvannsbereder med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for bereder er 20-40 år.
TG2 settes på grunn av registrerte avvik, og det må påregnes at varmvannsbereder skiftes ut i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektrisk varmeovn på veggen på badet.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, da det ikke var strøm på boligen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er gitt som en helhetsvurdering sett i lys av alder på utstyr og risiko.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av varmekilder i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, men med nytt sikringsskap, nye automatsikringer og ny strømmåler.
Sikringsskap er montert i entre.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på hovedanlegget, utover at det foreligger en samsvarserklæring fra ELTEL Network AS i 2016.
Det fremgår av kursfortegnelse at nye automatsikringer er montert av ABO installasjon AS.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1940
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger en samsvarserklæring fra ELTEL Network AS fra 2016.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget ser ut til å være i orden, men det var ikke strøm på boligen ved befaringen.
    Ser ut til at anlegget er koblet fra leverandøren/abonementet.
    Det er også mer enn 5 år siden det har vært fagpersonell inne å jobbet på anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.

Det anbefales derfor å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimatet er kun for selve kontrollen og ikke eventuelle feil og mangler som må utbedres som følge av avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 3 Brannetekniske forhold

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

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

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen, og jeg finner et brannslokningsapparat.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslokningsapparatet er fra 1984.
   For å få tilstandsrapport 0 eller 1, så kan ikke brannslokningsapparatet være eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er montert 1stk røykvarslere i Leiligheten. Denne fungerer ikke ved test.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja Det er registrert 1stk røykvarslere i boligen.
   Denne fungerer ikke ved test.

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Undersøkelsen består dermed av visuell kontroll av synlige bygningsdeler med tanke på riss og sprekker i grunnmur eller vesentlige skjevheter eller deformasjoner. Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Ikke vurdert på tilstandsnivå.
Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i Kommuneplan/NVE´s temakart med tanke grunnforhold.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ukjent, nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder.
Bygningen har ikke kjeller, så problemstillingen er begrenset.

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

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det anbefales å undersøke ytteligere og vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, og det må beregnes oppgraving og utskifting av drenering, samt fuktsikring av grunnmuren bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget har en plasstøpt såle av betong med ringmur av naturstein/betong som antas fundamentert til løse masser og fjell.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert mindre sprekker, stedvis mindre setninger som ansees ikke å være til fare for konstruksjonens sikkerhet/styrke.et presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG2 er gitt på bakgrunn av alder på bygningsdel.
Jevnlig observasjon og tilsyn anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Forstøtningsmurer

På siden av tilbygget er det en forstøtningsmur i naturstein i trinn tilpasset terrenget.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men man bør observere jevnlig for å se utvikling.
TG2 settes for å belyse risiko og gjenværende levetid på muren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Tomten skrår litt ned fra øst mot vest og deler av kjelleren ligger under terreng, med en støpt betongtrapp og støttemur i naturstein.

Tomten er opparbeidet med plen og grus.
Det tilhører også en redskapsbod som ligger på eiendommen.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 gis for å belyse risiko og jevning observasjoner anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg
Vannledninger ukjent, men antagelig i kobber (CU)
Avløpsledninger er ukjent, men antagelig i PVC (plast) (synlig i luke i kjellergulvet)

Normal levetid for plastrør er 50-100 år.

Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for støpejernsrør er 50-100 år.
Normal levetid for plastrør er 50-100 år.

Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre tomteforhold

Tomten er opparbeidet med gruset veiadkomst, gressplen, diverse frukttrær og bærbusker.

Tilstandsrapport

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Redskapsbod

Byggeår
2002

Kommentar
Ukjent byggeår, men en gang i perioden mellom 2002 - 2004, i følge eier.

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

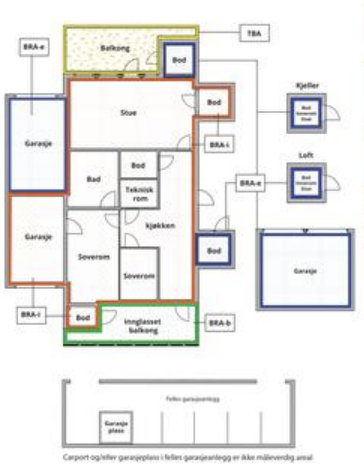
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjelleretasje					
1.Etasje	42			42	
Kryploft					
SUM	**42**				
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjelleretasje			
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Stue/soverom , Entre		
Kryploft			

Kommentar

Boligen har en grovkjeller med lagringsplass/disponiblerom. Varmtvannsbereder og hovedstoppekran sitter i kjeller.
Det er også et kryploft med tilkomst fra nord gavlvegg.
Kjeller eller kryploft er måleverdige arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger "ekspedisjonsdokument" for Vaaningshus år 1940. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentasjon og tegninger hentet fra saksinnsyn PBE oslo kommune

Det foreligger en rivetillatelse på bygget idag, samt rammetillatelse for oppføring av ny enebolig på eiendommen, datert 20.07.2023.
Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til å sette seg inn i byggesaken for eiendommen. Saksinnsyn PBE Oslo kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er varierende takhøyde i boligen, fra 209cm til 235cm.

Grovkjeller og kryploft er ikke måleverdige arealer.

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Utvendig redskapsbod		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Utvendig redskapsbod		Bod	

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.8.2024	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	75	710		0	669.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mikael Hertzbergs vei 4

Hjemmelshaver
Gimse Håvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, men sentralt og populært område på populære Kjelsås med markagrensa i umiddelbar nærhet. Fin beliggenhet ved inngangsporten til Lillomarka, Nordmarka og Maridalen.
Umiddelbar nærhet til byens beste tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som at det er kort vei ned til Oslo sentrum.
Nærområdet består i hovedsak av eneboliger utbygd i forskjellige tidsepoker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**
740 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2024		Gjennomgått		Ja

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 OSLO
Gnr 75 - Bnr 710
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/XS1438

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Nydalen
Oppdragsnr.	20-0291/24
Selger 1 navn	Håvard Gimse
Gateadresse	Mikael Hertzbergs vei 4
Poststed	OSLO
Postnr	0495

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 29
Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 50512223

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
Beskrivelse: Fukt på bad og i kjeller

Document reference: 20-0291/24

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller er tidvis fuktig. Mangelfull drenering: huset har ikke full kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dårlig trekk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Grunnmur ikke helt sprekkfri, dog har dette vårt stabilt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For noen år siden mus i kjøkkenbenk. Kjellervegg har fuktskader.

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: Nei

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

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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

Document reference: 20-0291/24

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

Beskrivelse: Nabo i nr 4b har veirett langs kanten av eiendommen, til sin garasje

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

Beskrivelse: Det foreligger Rammetillatelse for oppføring av nytt hus på eiendommen, som kjøper vil få overta.

Document reference: 20-0291/24

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-0291/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Gimse	38ec7059dc1e47e790446a1ec931001606b01562	14.08.2024 13:15:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

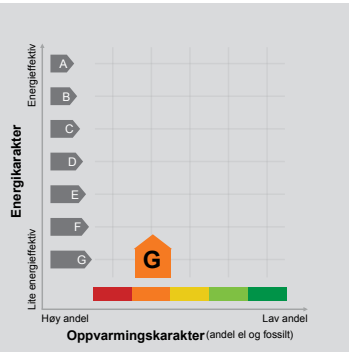
→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→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

nets

Document reference: 20-0291/24

ENERGIATTEST

Adresse	Mikael Hertzbergs vei 4
Postnummer	0495
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	710
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301228404
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-10543
Dato	16.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1968/18417/105
Uthentet 2024-08-19 08:45

18417
27 NOV. 1968

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 75/710

1c 4. Mikal Sørlybergs ~~gate~~ vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den ..../.... 19....

Skjøteinnehaver	Oslaug Eriksen. Eier

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

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

E. J.

Avskriftens riktighet bekreftes i

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1968/18417/105
Uthentet 2024-08-19 08:45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/13065/105
Uthentet 2024-08-19 08:46
Side 1 av 2

18 AUG. 1969
13065

E R K L Æ R I N G

Vedr. gnr. 75, bnr. 71o,
Aker distrikt.

I anledning deling i 2 parseller av gnr. 75, bnr. 71o er undertegnede eiere innforstått med at den over delegrensen bebiggende bebyggelse, i henhold til bygningslovens § 8, blir å betrakte som midlertidig.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 75, bnr. 71o og kan ikke forandres eller avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den .....

Hjemmelsinnehaver: Oskar Fredriksen

Hulda E. Svendsen

Avskriftens riktighet bekreftes

WBG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/13065/105
Uthentet 2024-08-19 08:46
Side 2 av 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/342/105
Uthentet 2024-08-19 08:47

Aslaug Eriksen, Rødstuveien 21, Oslo 5.

342

ERKLÆRING
5/1.1967.

9 JAN. 1967

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen
Måling og utskillelse av en parsell
av gnr. 75 bnr. 710 i Oslo.

~~Mærke~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Mikael Hertzbergs vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 3.0 m.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

....., den ..... 19.....

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

Oslo, den 9/1 - 1967

Aslaug Eriksen. Ludvika Svendsen

Avskriften bekreftes!
a.d.

O. V. V. bl. 5 b. 1000. R. A. 6141/66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/15398/105
Uthentet 2024-08-19 08:49

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/AKSEL SOLBERG
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0291/24
Vår referanse: 3556467/24676034
Bestilling: C3 2024-08-19 (6) 62

Dato
19.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4510	105	30.1.1984	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	705	0	0

[X] 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

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/14059/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

14059
13 SEP. 1969

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Gnr. 75 bnr. 1013

Kart: Prt.koll side 26
Tekst » V.55 »
J.-nr. 1003-1966

År 196 68, den 5. juni ble i medhold av § 62 i «Bygningslov av 18. juni 1965», gjeldende fra 1. januar 1966, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av matr.nr.f gårdsnr. 75 bruksnr. 710.

Forretningen er rekvirert av Aslaug Eriksen og Hulda Svendsen som sammen har grunnboksheimel til gnr. 75 bnr. 710.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av ing. E. Stensrud.

Kartvitne var E. Fjellhaug.

Til forretningen møtte for gnr. 75 bnr. 710 Aslaug Eriksen og Hulda Svendsen. Naboer var ikke varslet til forretningen da hovedbølets grenser er fastlagt ved tidligere holdt kart- og oppmålingsforretning som ble respektert.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 3 000. Andvord. 8803/67.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/14059/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser ble fastlagt i samsvar med tidligere holdt kart- og oppmålingsforretning samt byplankontorets godkjente plan.

Grensens måler i meter: mot nord til gnr. 75 bnr. 705: 29.81, mot øst til gnr. 75 bnr. 710: 26.32, mot sør til gnr. 75 bnr. 711 og umatr. grunn: 26.62, mot vest til parsell av gnr. 75 bnr. 540 og gnr. 75 bnr. 540: 23.71.

Arealet utgjør 698,7 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 75 bnr. 710 og gis eget

matr.nr.i gårdsnr. 75 bruksnr. 1013.

Forretningen sluttet den 22. august 1969.

A. Bleken

E. Stensrud

E. Fjellhaug

Tore Leland

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Avskriftens riktighet bekreftes:
SH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

25 SEP 1957 11547/88

Utskrift av rettsbok
for
Oslo Skjønnskommisjon II.

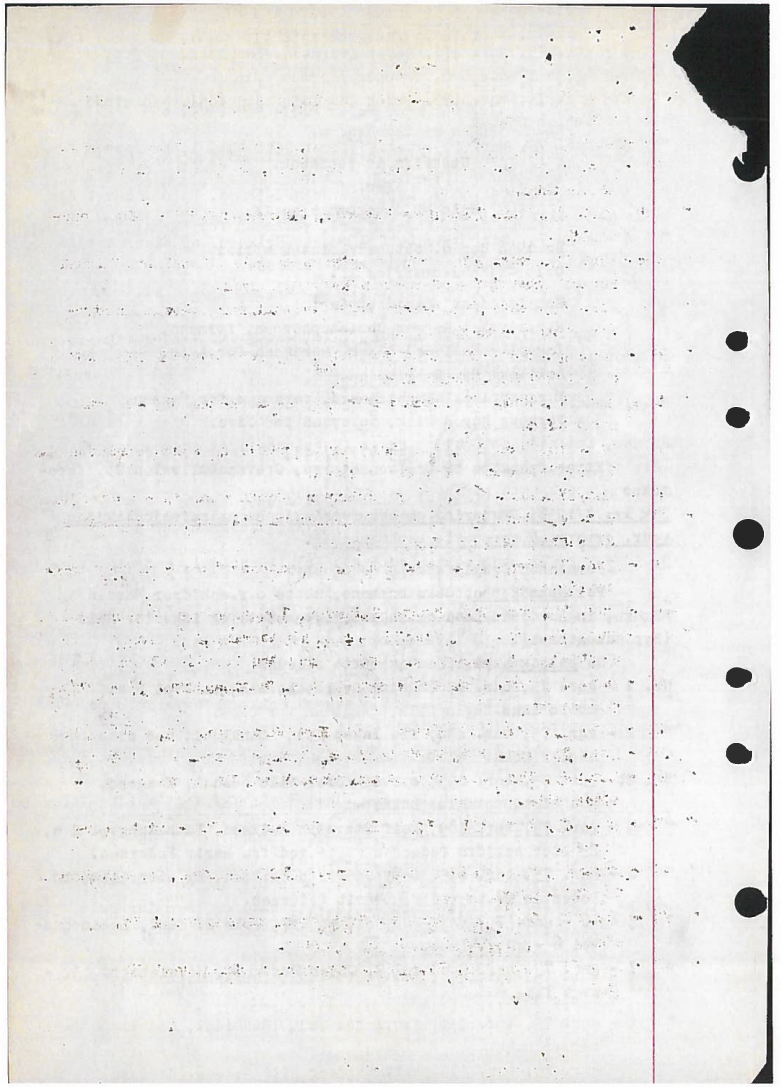
År 1956 den 8. oktober holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Regnar Christophersen, formann,
Ingeniör Hallvard Löken, varamenn for Aass,
Arkitekt Hj. S. Bakstad,
Formann Aksel Engelsgaard, varamann for Hansen.
Formann Eugen Wiik, varamann for Öien.

Etter fremmøte på Grefsenseteren, Grefsenkollveien 2o, foretokes
Sak nr. 3/1956: Begjæring om ekspropriasjons- og refusjonsskjønn vedr. erverv av grunn til Lachmannsvei.

Formannen fremla sakens dokumenter.
For saksøkeren, Oslo kommune, møtte o.r.sakfører Harald Rømcke, ingeniørene Lund og Bugge (Vegvesenet) og ingeniör Hald (Byplankontoret).
De saksøkte påroptes og møtte således:
Nr. 1 - gnr. 75, bnr. 478, Betzy Svarstad, Lachmannsvei 2 a, møtte ikke.
" 2 - gnr. 75, bnr. 434, fru Inger Jul, Sannidal, med eiendomsmegler Dokk.
" 2b- gnr. 75, bnr. 495, o.r.sakfører Nils Heldal, Kragerö, ved eiendomsmegler Dokk.
" 3 - gnr. 75, bnr. 489, Leif Stavseth Eriksen, Lachmannsvei 4 a, Ny eier Asbjörn Pedersen møtte ved fru Marit Pedersen.
" 4 - gnr. 75, bnr. 635, Leif Stavseth Eriksen, ny eier: Asbjörn Pedersen møtte ved fru Marit Pedersen.
" 5 og 6 - gnr. 75, bnr. 436, 447 og 487, John B. Lind, Lachmannsvei 6 - møtte ikke.
" 7 - gnr. 75, bnr. 206 og 207, Töyen Menighet, Herslebsgt. 43, - avga ikke møte.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

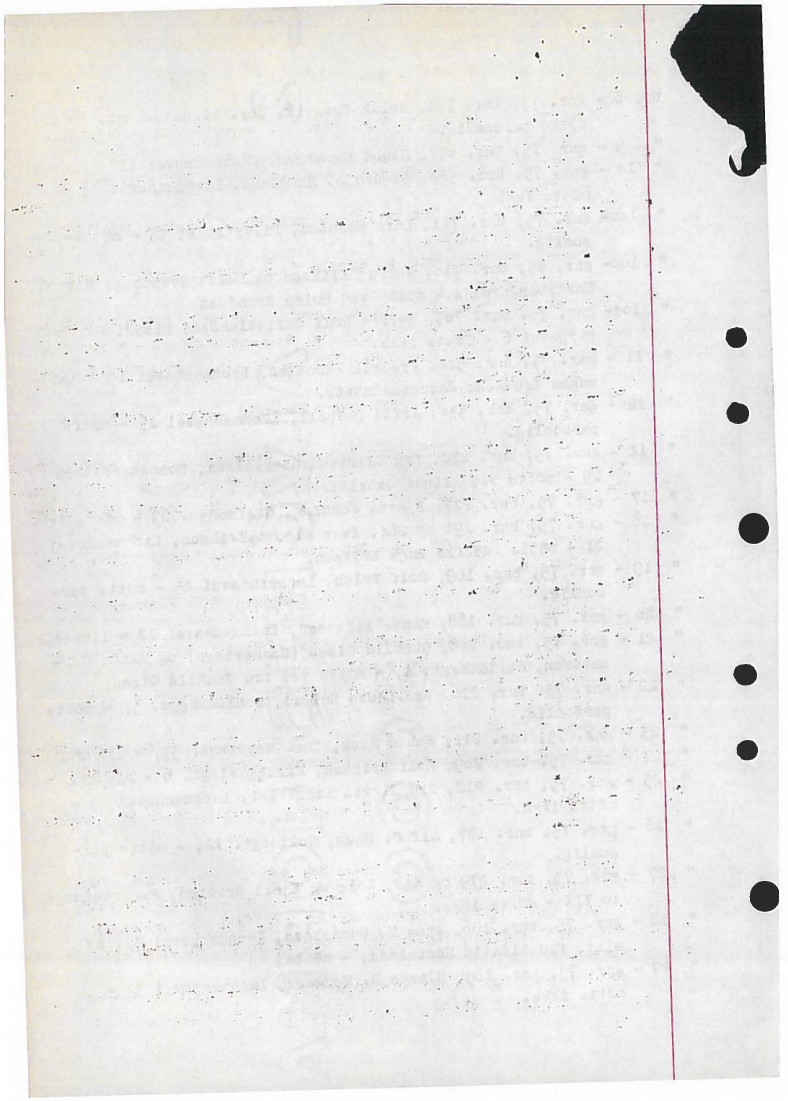


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

- 2 -

Nr. 8 - gnr. 75, bnr. 701, Aslak Trosvik, Chr. Michelsensgt. 6o b 1 - mötte personlig.
" 9 - gnr. 75, bnr. 657, Signe Berntsen, Lachmannsvei 11 - likeså.
" 1o - gnr. 75, bnr. 522, Sigurd O. Haugland, Lachmannsvei 14 - mötte ikke.
" 1ob- gnr. 75, bnr. 711, Lars Henstad, Pilestredet 55 - mötte personlig.
" 1oc- gnr. 75, bnr. 71o, Aslaug Eriksen og Hulda Svendsen, Mikael Hertzbergsvei 4 - mötte ved Hulda Svendsen.
" 1od- gnr. 75, bnr. 705, Sverre Rolf Christiansen, Mikael Hertzbergsvei 6 - mötte ikke.
" 11 - gnr. 75, bnr. 54o, Fredrik Jacobsen, Lachmannsvei 13 - död - enken fru Aase Jacobsen mötte.
" 12 - gnr. 75, bnr. 33o, Arild Stabell, Lachmannsvei 15 - mötte personlig.
" 14 - gnr. 75, bnr. 278, fru Gjertrud Gabrielsen, Schouterrassen 25 - mötte ved Arthur Gabrielsen.
" 17 - gnr. 75, bnr. 277, Bjarne Johnsen, Grefsenvn. 69 - mötte ikke.
" 18 - gnr. 75, bnr. 191 og 264, Ivar Albert Eriksen, Lachmannsvei 21 - mötte ved fru Inga Eriksen.
" 19 - gnr. 75, bnr. 189, Rolf Falch, Lachmannsvei 25 - mötte personlig.
" 2o - gnr. 75, bnr. 188, Kaare Eliassen, Lachmannsvei 22 - likeså.
" 21 - gnr. 75, bnr. 2o8, Gunhild Olsen (Reinertsen) og Metta Reinertsen, Seilduksgt. 4, - mötte ved fru Gunhild Olsen.
" 22 - gnr. 75, bnr. 21o, fru Laura Halsaa, Dahlenenggt. 37 - mötte personlig.
" 23 - gnr. 75, bnr. 211, Johan Beck, Thv. Meyersgt. 33, - likeså.
" 24 - gnr. 75, bnr. 2o9, Rolf Brinken, Kirkegårdsgt. 6 - likeså.
" 25 - gnr. 75, bnr. 212, fru Sigrid Kronkvist, Lachmannsvei 35 - mötte ikke.
" 26 - gnr. 75, bnr. 187, Alf O. Haug, Sofiesgt. 12, - mötte personlig.
" 27 - gnr. 75, bnr. 279 og 448, Rolf og Kjell Braaten, Fagerheimsgt. 18 III - mötte ikke.
" 28 - gnr. 75, bnr. 186, Anna M. Gundersen, Lachmannsvei 3o, ny eier, fru Alfhild Hösteland, - mötte.
" 29 - gnr. 75, bnr. 185, Bjarne B. Hougner, Lachmannsvei 32 - mötte ikke.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

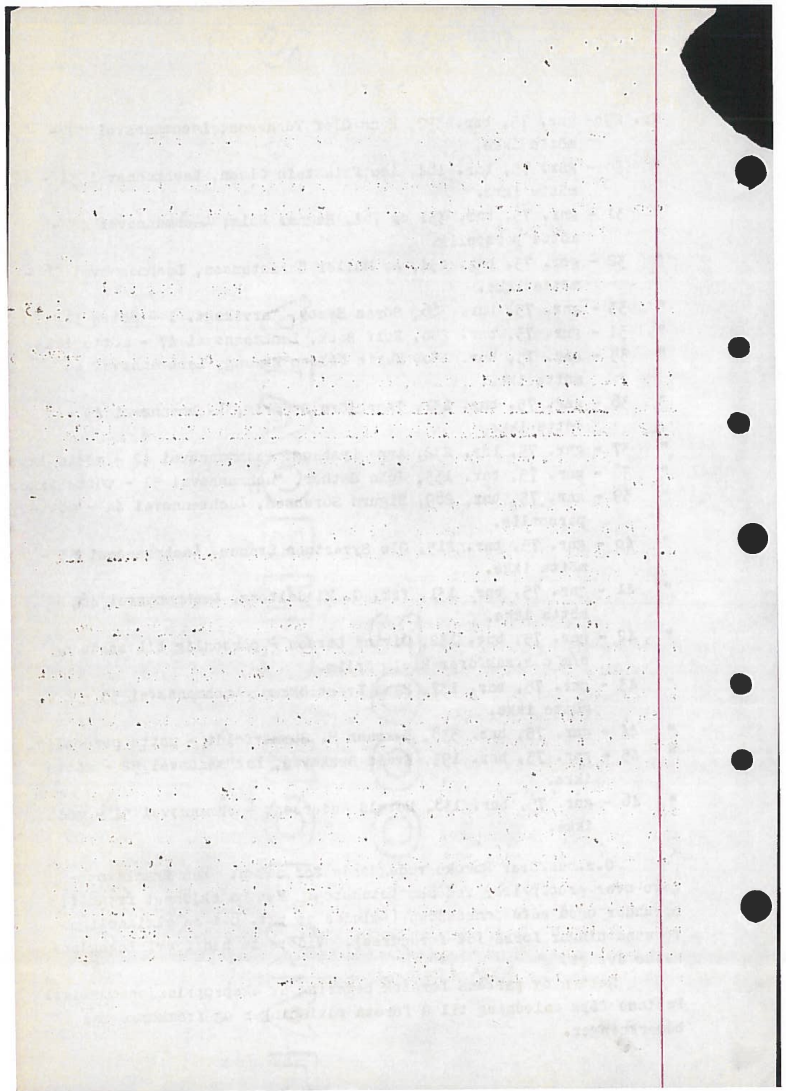
- 3 -

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

O.r.sakförer Rönneke redegjorde for saken. Han fremla oppgave over grunnpriser ved skattetakster. Han ba skjönnet fremmet, herunder også refusjonsskjönn (således at pkt. 8 i de alminnelige forutsetninger forsåvidt forandres). Videre ba han fravikingskjennelse avsagt.

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

- 4 -

Under befaringen mötte også följende saksökte: nr. 37, Lyshaug, og nr. 40, Svanes.

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

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Hj. S. Bakstad (s.) Eugen Wiik (s.)

Hallvard Løken (s.) Aksel Engelsgeard (s.)

År 1956 den 11. oktober fortsatte Oslo Skjönnskommisjon II i Akersalen, Trondheimsvn. 5, behandlingen av

Sak nr. 3/1956: Ekspropriasjons- og refusjonsskjönn vedr. erverv av grunn til Lachmannsvei, Oslo kommune mot fru Betzy Svarsted m.fl.

For kommunen mötte o.r.sakförer Römcke, ingeniörene Lund og Hald.

Av de saksökte mötte:

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

O.r.sakförer Birger Bakke på vegne av fru Aase Jacobsen (t.nr. 11),

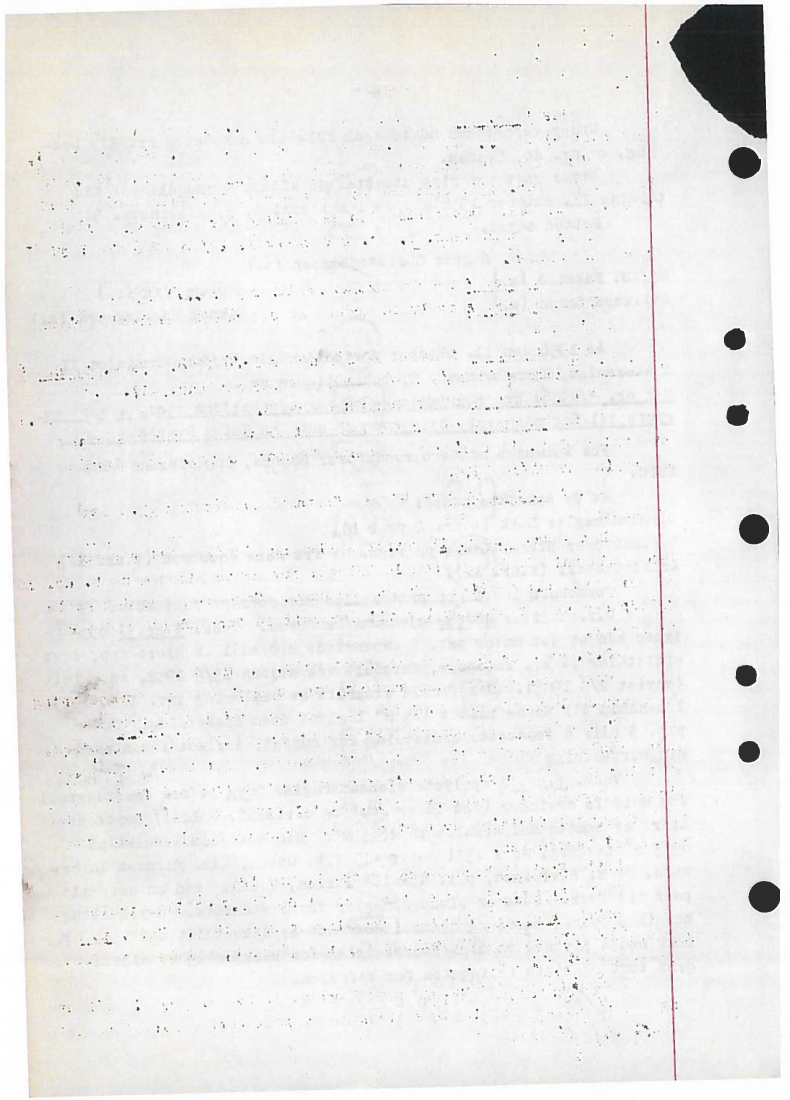
Arild Stabell (t.nr. 12).

Formannen leste opp protokollen for forrige rettsmöte.

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

- 5 -

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

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

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

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

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

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

Vedk. t. nr. 7 utgår punktene 2 og 3.

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

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

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

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

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

Vedk. t. nr. 12 bemerket Römcke at de 211.7 m^2 ikke innlöses, idet eiendommens brönn ligger på dette område. Det forutsettes erstatning for gjerde på begge sider av veien med gangport på begge sider. Vegvesenet legger ny avkjörsel for eiendommen i 3 m. bredde. Erstatning for flytning av port og derved manglende gjerde mot den gamle vei fastsettes.

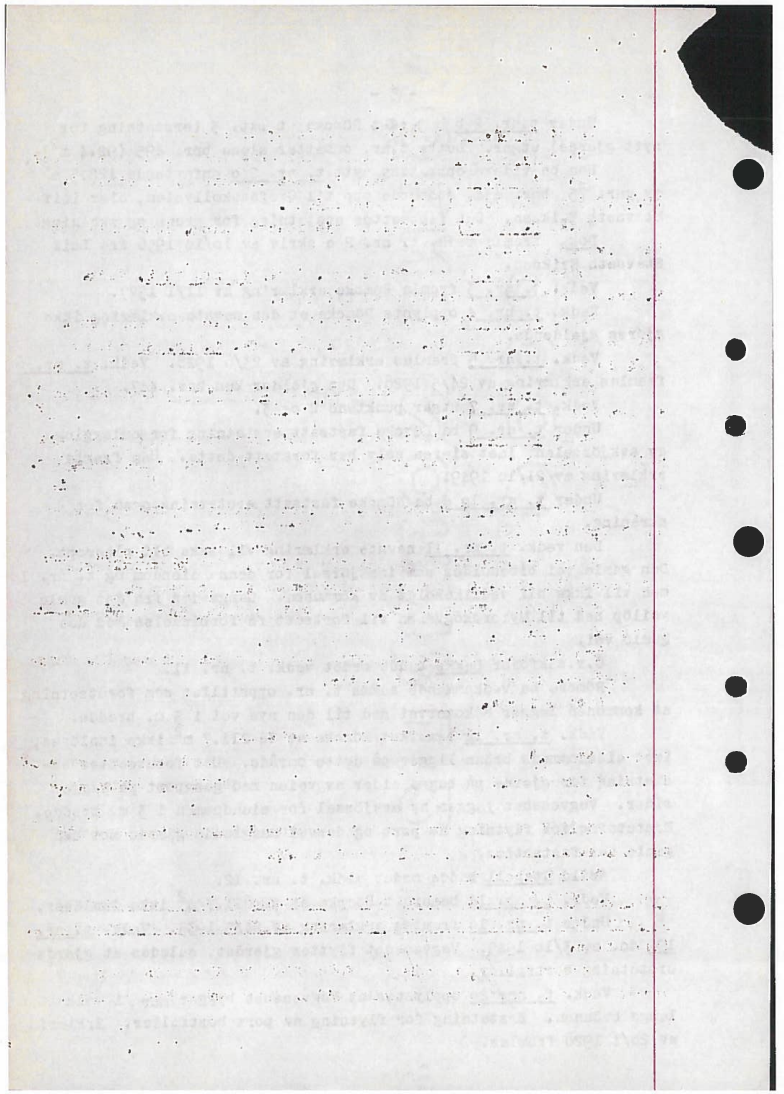
Arild Stabell hadde ordet vedk. t. nr. 12.

Vedr. t. nr. 14 bemerket Römcke at de 621.7 m^2 ikke innlöses.

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

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

- 6 -

Under t. nr. 22 bortfaller flytning av port.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For lukkede dörer holdtes foreløpig rådslagning og stemmegivning.

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

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Eugen Wiik (s.) Aksel Engelsgaard (s.)

Hj. S. Bakstad (s.) Hallvard Löken (s.)

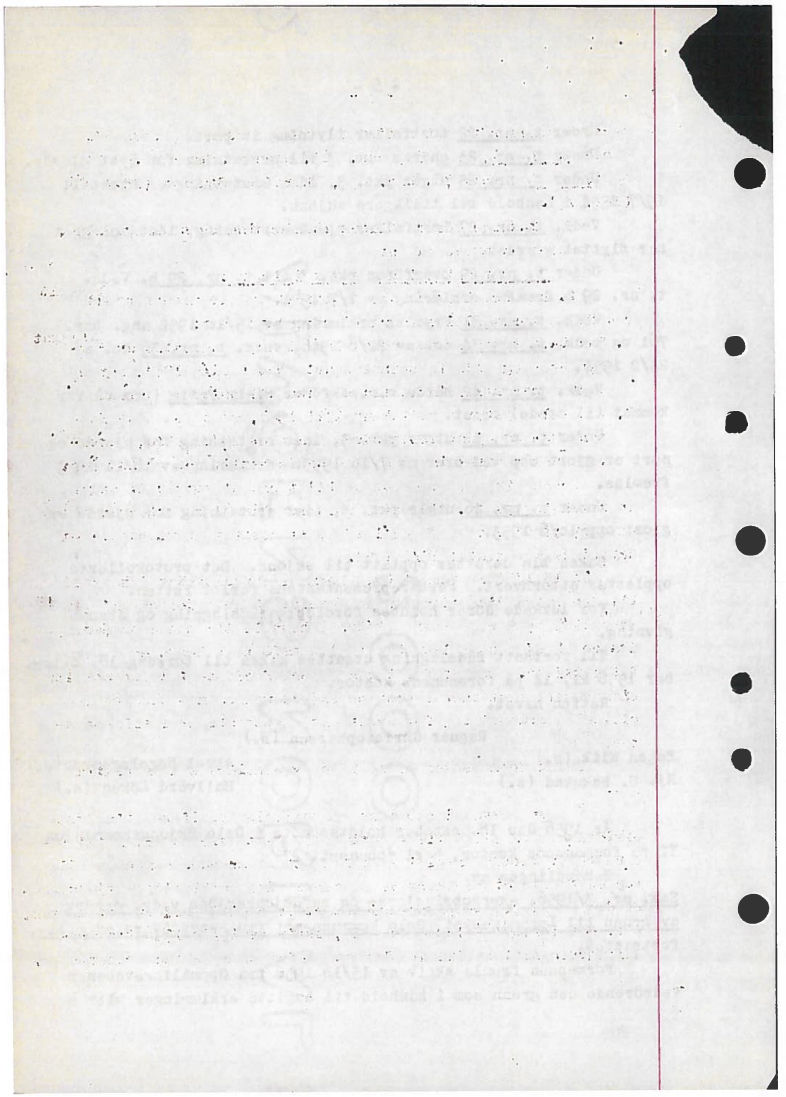
År 1956 den 18. oktober holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgt. 27.

Behandlingen av

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

- 7 -

avstå vederlagsfritt innenfor 8 meters regulering forsåvidt angår t. nr. 31, gnr. 75, bnr. 761, Ragnar Holm (112.5 m^2) og t. nr. 35, gnr. 75, bnr. 231, Thorbjörn Stagrim (23.7 m^2) (dok. 25).

For lukkede dörer holdtes rådslagning og stemmegivning. Deretter avsas sådant

E r s t a t n i n g s s k j ö n n :

Lachmannsvei er regulert utvidet til 1o meters bredde ved flere forskjellige reguleringsbeslutninger:

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

Denne siste regulering er blitt endret forsåvidt angår en strekning på ca. 23o meter nord for Mikael Hertzbergsvei ved Oslo bystyres vedtak av 29/1 1954, stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 17/2 1954.

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

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

For en rekke eiendommers vedkommende foreligger tinglyste erklæringer om plikt til vederlagsfri avståelse av grunn til utvidelse av Lachmannsvei i inntil 8 meters bredde. Kommunen gjör for de fleste eiendommers vedkommende disse erklæringer gjeldende. På det fremlagte ekspropriasjonskart er angitt (med et par unntak, jfr. det foran fremlagte dok. 25, skriv av 13/1o 1956 fra Oppmålingsvesenet) hvilke arealer som omfattes av disse erklæringer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

- 8 -

T.nr. 1 - gnr. 75, bnr. 478, Betzy Svarstad,
115 m^2 avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
44.2 m^2 takseres til kr. 6,- pr. m^2.
Erstatning for murfot - kr. 6,- pr. m^2.

T.nr. 2 - gnr. 75, bnr. 434, fru Inger Jul.
48.4 m^2 og 89.3 m^2 - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
Vedkommende arealet på 89.3 m^2, hvortil fru Inger Jul har den tinglyste hjemmel, er opplyst at arealet i realiteten eies med en del av frk. Onsum og med den annen del av H. Risteigen. Nedlagt påstand om ulempeserstatning for beskjæring av det areal hvorfra 89.3 m^2 avstås, tas ikke tilfølge, idet Kommisjonen ikke finner at reguleringen medfører erstatningsbetingende ulempe for resteiendommen.

T.nr. 2a - gnr. 75, bnr. 495, Asbjörn Pedersen.
92.4 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.

T.nr. 2c - gnr. 75, bnr. 434, Leif Stavseth Eriksen.
122.5 m^2 grunn - kr. 3,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 1.5o pr. m^2.

T.nr. 3 - gnr. 75, bnr. 489, Asbjörn Pedersen.
1.9 m^2 takseres til o som gammel veigrunn.
7.1 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.

T.nr. 4 - gnr. 75, bnr. 635, Asbjörn Pedersen.
85.4 m^2 grunn - kr. 3,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 1.5o pr. m^2.

T.nr. 5 - gnr. 75, bnr. 488, John B. Lind.
2.3 m^2 takseres til o som gammel veigrunn og dessuten i henhold til erklæring.

T.nr. 6 - gnr. 75, bnr. 447 og 487, John B. Lind.
2.7 m^2 av bnr. 447 takseres til o som gammel veigrunn og dessuten i henhold til erklæring.
3.1 m^2 av bnr. 487 takseres til o som gammel veigrunn.
3o.9 m^2 av bnr. 487 - kr. 6,- pr. m^2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
For flytning av gjerde - kr. 15,- pr. m.

T.nr. 7 - gnr. 75, bnr. 206 og 207, Töyen Menighet.
44.8 m^2 takseres til o som gammel veigrunn.
142.6 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.

T.nr. 8 - gnr. 75, bnr. 701, Aslak Trosvik.
67.8 m^2 takseres til o som gammel veigrunn.
24.5 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
Erstatning for et grantre, felt og fjernet av anlegget - kr. 50,-.

T.nr. 9 - gnr. 75, bnr. 657, Signe Berntsen.
57.1 m^2 takseres til o som gammel veigrunn.
36 m^2 avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
153.6 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.
Erstatning for omlegging av avkjörselen - kr. 300,-.

T.nr. 10 - gnr. 75, bnr. 522, Sigurd O. Haugland.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 10b - gnr. 75, bnr. 711, Lars Henstad.
208.7 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.

T.nr. 10c - gnr. 75, bnr. 710, Kolbjörn Eriksen og Hulda Svendsen.
90.2 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.

T.nr. 10d - gnr. 75, bnr. 705, Sverre Rolf Christensen.
0.8 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.

T.nr. 11 - gnr. 75, bnr. 540, fru Aase Jacobsen.
316.3 m^2 og 0.9 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.
Erstatning for bærbusker - kr. 300,-.
Kommisjonen forutsetter at eiendommens vannforsyning blir like god som för etter anleggets flytning av brönnen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

- 10 -

T.nr. 12 - gnr. 75, bnr. 330, Arild Stabell.
287.3 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
For nytt gjerde på begge sider av den nye vei - kr. 25,- pr. m.
For to gangporter i dette gjerde - kr. 300,-.
For flytning av port og derved manglende gjerde mot den gamle vei - kr. 300,-.
Ulempeserstatning for avskjæring av et areal stort 211.7 m^2 på östsiden av den nye vei - kr. 400,-.
Erstatning for beplantning inngår i grunnerstatningen.

T.nr. 14 - gnr. 75, bnr. 278, fru Gjertrud [illegible], Gabrielsen.
791.6 m^2 og 37.6 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
Ulempeserstatning for avskjæring av et areal stort 621.7 m^2 og for beskjæring av eiendommens rest-areal - kr. 1.000,-.

T.nr. 17 - gnr. 75, bnr. 277, Bjarne Johnsen.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 18 - gnr. 75, bnr. 191 og 264, Ivar Albert Eriksen.
12 m^2 grunn avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
124.4 m^2 og 20 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.

T.nr. 19 - gnr. 75, bnr. 189, Rolf Falch.
10.5 m^2 grunn avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
84.7 m^2 - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
Vegvesenet flytter nåværende gjerde.

T.nr. 20 - gnr. 75, bnr. 188, Kaare Eliassen.
25 m^2 avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
45.5 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2,
dog for murfot - kr. 6,- pr. m^2.
For flytning av gjerde - kr. 15,- pr. m.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

- 11 -

Erstatning for beplantning - kr. 200,-.
Erstatning for oppmuring av brønn inntil
ca. 2 meter - kr. 650,-.

T.nr. 21 - gnr. 75, bnr. 208, fru Gunhild Olsen og frk. Metta Reinertsen.
58 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 6,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 28,- pr. m.
og for flytning av port - kr. 150,-.

T.nr. 22 - gnr. 75, bnr. 210, fru Laura Halsaa.
53.6 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning kr. 6,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 28,- pr. m.

T.nr. 23 - gnr. 75, bnr. 211, Johan Beck.
95.8 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 6,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 28,- pr. m.

T.nr. 24 - gnr. 75, bnr. 209, Rolf Brinken.
12.7 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 6,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 28,- pr. m.
og for portstolper - kr. 250,-.

T.nr. 25 - gnr. 75, bnr. 212, fru Sigrid Kronkvist.
111.5 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.

T.nr. 26 - gnr. 75, bnr. 187, Alf O. Haug.
10.3 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 6,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 28,- pr. m.
For flytning av kjöreport - kr. 250,-.

T.nr. 27 - gnr. 75, bnr. 279 og 448, Rolf og Kjell Braathen.
14.1 m^2 takseres til o som gammel veigrunn.
32.1 m^2 og 119.4 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.
Anlegget har flyttet gjerdet.

T.nr. 28 - gnr. 75, bnr. 186, fru Alfhild Hösteland.
66.6 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 6,- pr. m^2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

- 12 -

T.nr. 29 - gnr. 75, bnr. 185, Bjarne B. Hougner.
Det avstås ingen grunn.
Skråningserstatning - kr. 3,- pr. m^2.

T.nr. 29b- gnr. 75, bnr. 392, Hans Olaf Tönnesen.
3.5 m^2 avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
32.2 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 6,- pr. m^2.

T.nr. 30 - gnr. 75, bnr. 184, fru Aase Fridstein Olsen.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 31 - gnr. 75, bnr. 331 og 761, Ragnar Holm.
112.5 m^2 avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
58.9 m^2 takseres til o som gammel veigrunn.
194.5 m^2 grunn - kr. 8,- pr. m^2.
Skråningserstatning kr. 4,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.

T.nr. 32 - gnr. 75, bnr. 234, A. Möller Christensen.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 33 - gnr. 75, bnr. 366, Sören Åsby.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 34 - gnr. 75, bnr. 280, Rolf Beck.
7 m^2 og 38.6 m^2 takseres til o som gammel veigrunn.
26 m^2 avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
147 m^2 takseres til kr. 10,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 5,- pr. m^2.

T.nr. 35 - gnr. 75, bnr. 130, Marie Nielsen Ekvang.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 36 - gnr. 75, bnr. 231, Thorbjörn Stagrim.
23.7 m^2 avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
41.5 m^2 grunn - kr. 10,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 5,- pr. m^2.

T.nr. 37 - gnr. 75, bnr. 232, Arne Lyshaug.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 38 - gnr. 75, bnr. 133, John Sæther.
58.8 m^2 grunn - kr. 8,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m^2.
Det ved det tidligere skjönn tilkjente erstatningsbeløp kr. 500,- for midlertidige ulemper er utbetalt 11/11 1952.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

- 13 -

T.nr. 39 - gnr. 75, bnr. 289, Sigurd Sörensen.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 40 - gnr. 75, bnr. 215, Ole Syvertsen Svanes.
13.6 m^2 grunn - kr. 8,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m^2.
Det ved det tidligere skjönn fastsatte erstatningsbeløp kr. 500,- for midlertidige ulemper er anvist utbetalt 16/8 1954.

T.nr. 41 - gnr. 75, bnr. 131, frk. G. Middelborg.
119 m^2 grunn - kr. 8,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m^2.

T.nr. 42 - gnr. 75, bnr. 132, Øivind Larsen.
215.6 m^2 grunn - kr. 8,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m^2.
Forövrig ingen erstatning.

T.nr. 43 - gnr. 75, bnr. 137, Hans Prestlökken.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 44 - gnr. 75, bnr. 338, Hermann H. Sommerfeldt.
140.7 m^2 grunn - kr. 8,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 25,- pr. m.
og for port - kr. 150,-.
Erstatning for midlertidige ulemper - kr. 500,-.

T.nr. 45 - gnr. 75, bnr. 193, Evald Bekkevad.
14 m^2 avstås vederlagsfritt i henhold til erklæring.
37.5 m^2 grunn - kr. 8,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m^2.

T.nr. 46 - gnr. 75, bnr. 138, Harald Andersen.
36.5 m^2 grunn takseres til o som gammel veigrunn.
6.9 m^2 grunn - kr. 8,- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 4,- pr. m^2.

Oslo kommunes eiendommer takseres således:
Av gnr. 75, bnr. 449 - 28.1 m^2 takseres til o som gammel veigrunn.
138.6 m^2 - kr. 6,- pr. m^2.
" " 75, " 136 - 58.6 m^2 grunn - kr. 6,- pr. m^2.
" " 75, " 226 - 45 m^2 " - kr. 6,- pr. m^2.
Ledigbleven veigrunn i den gamle Lachmannsvei takseres til kr. 4,- pr. m^2.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

- 14 -

Deretter avsas sådant

R e f u s j o n s s k j ö n n :

En del av de saksökte har gjort gjeldende at den regulerte utvidelse av Lachmannsvei ikke tilförer deres respektive eiendommer slike fordeler eller verdiökning at refusjonsutligning er begrunnet.

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

T.nr. 35, gnr. 75, bnr. 13o, har som hjörneeiendom til to veier en ekstraordinær lang fasadelinje. Skjönnskommisjonen finner det riktig for denne eiendoms vedkommende å nedsette refusjonen til en halvdel.

Samtlige övrige eiendommer må svare full refusjon.

Refusjonen forfaller for följende eiendommer först til betaling ved bebyggelse, respektive ny bebyggelse:

T.nr. 2, 2 b, 8, 1o, 1o b, 1o c, 1o d, 14, 17, 18 (det nåværende hus ligger i så lang avstand fra veien at det må anses å ligge en ubebygget tomt ved veien. Når denne tomt bebygges, forfaller refusjonen), 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28 (det samme forhold som ved t.nr. 18), 29, bnr. 331 av t.nr. 31, 32, 33, 4o og 44.

For följende eiendommer anses refusjonen forfalt til betaling:

T.nr. 1, 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 19, 2o, 25, 29 b, 3o, bnr. 761 av t.nr. 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 45 og 46. For t.nr. 12 forfaller dog refusjonen for parsellen på östsiden av veien (fasadelinje 28.31) först ved bebyggelse.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

- 15 -

Deretter avsas sådan

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

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

Overtagelsen kan skje 14 dager fra forkynning av skjönnet.

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler Oslo kommune innen 14 dager fra forkynning av skjönnet til eieren av
t.nr. 11, fru Aase Jacobsen - kr. 75,-,
t.nr. 42,, Öivind Larsen - kr. 15o,- og
t.nr. 44, Hermann H. Sommerfeldt - kr. 75,-.

Samtlige avgjörelser i skjönn og kjennelse er enstemmige.

Protokollen opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Aksel Engelsgaard (s.) Hallvard Löken (s.)

Eugen Wiik (s.) Hj.S. Bakstad (s.)

Rett utskrift:

h.r.advokat

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

OSLO KOMMUNE
Kommunikasjonsrådmannen

E r k l æ r i n g .

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

Oslo, den

Anders Gran. (sign.)

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

Ragnar Holm (sign.)

Riktig avskrift bevidnes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

Avskrift.

Oslo, den 25/2 1957.

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

Ingeborg Johnsen (sign.)

Riktig avskrift bevidnes:
F. Gjellerman.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1957/11547/105
Uthentet 2024-08-19 08:51

OSLO KOMMUNE
Kommunikasjonsrådmannen

Avskrift.

Fra
Fru Solveig Bekkevad,
Lachmanns vei 52,
Kjelsås.

Oslo, den 20. februar 1957.

E r k l æ r i n g

Til Oslo kommune, Kommunikasjonsrådmannen
Trondheimsveien 5 II, Oslo

Ref. : Takst nr. 45.

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

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

Solveig Bekkevad (sign.)

Riktig avskrift bevidnes:
F. Gjellerman.

Oslo

Utskriftsdato: 22.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 22.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/710 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Mikael Hertzbergs vei 4 0495 OSLO
Fakturamottaker:	Gimse Håvard Vestre Solørveg 3 2213 KONGSVINGER
Eiernavn:	Gimse Håvard

Kommunale avgifter	NOK 11 864,60
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 11 864,60

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	3	**2 976,09**	**0,00**	24060000023665018	11120889	20.06.2024	26.08.2024
Totalt å betale			**2 976,09**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

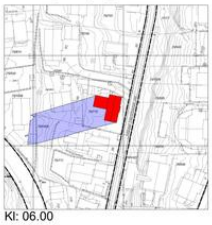
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	7 283,08
Vann- og avløpsgebyr	4 309,52
Totale avgifter	**11 864,60**

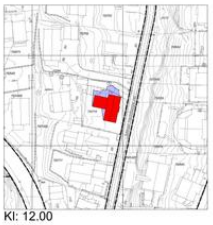
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

VEDLEGG F-1

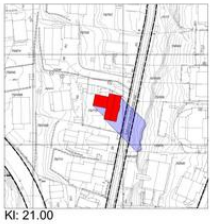
Sol og skyggestudie Sommersolverv 23.06.23:



Kl: 06.00

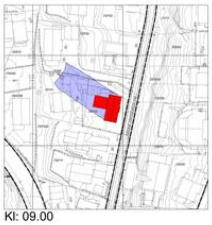


Kl: 12.00

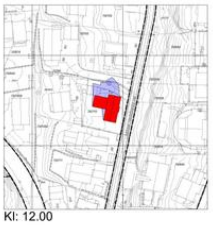


Kl: 21.00

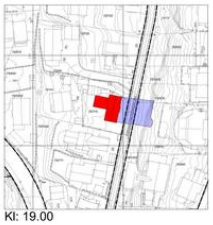
Sol og skyggestudie Vårjevndøgn/Høstjevndøgn 20.03/20.09.23:



Kl: 09.00

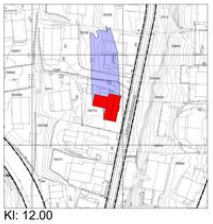


Kl: 12.00

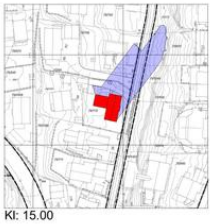


Kl: 19.00

Sol og skyggestudie Vintersolverv 22.12.23:



Kl: 12.00



Kl: 15.00

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

FASE: Søknad

SAK. NR.: 2571 | TEGN. NR.: A20-04 | REV.

Prosjektnavn:

Ny enebolig

Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo

75/710

BH: Gislaug Marie Moe Girnse, Mikaeli Girnse, Vestre Solemeg 3, 2213 Kongsvinger, E-post: h.girnse@gmail.com

ARK: **MARLOW ARKITEKTER AS**, Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua, 67 59 00 40, Post@marlowarkitekter.no

RIB: Rådg. ing. Bygg, RIBveien 28, 0000 RIBbyen, Tlf: 000 00 000, rib@rolfma.no

RIE: Rådg. ing. Elektro, RIEveien 28, 0000 RIEbyen, Tlf: 000 00 000, rie@rolfma.no

RIV: Rådg. ing. VVS, RIVveien 28, 0000 RIVbyen, Tlf: 000 00 000, riv@rolfma.no

MARLOW ARKITEKTER AS

Type tegning: **Sol og skyggestudie**

Sign: AL | Kont: EAJ

Dato: 08.03.23 | TEGN.NR.: A20-04 | REV.

M/M: 1:1666,667(A3)

Filnavnsti: J:\Prosjekter\Mikael Hertzbergs vei 4 - 2571\04 Utgående


VEDLEGG D-4
Tegnforklaring:
MUA terreng: 278,3m2
Bratt terreng
75/711
75/1013
75/ 1244
75/1052
75/710
75/705
75/1423
75/519
75/529
75/1049
75/942
Mikael Hertzbergs vei
Eksisterende støttemur
Eksisterende hekk
Snølagring og regnbed
Snuplass
Snitt nedkjørsel
Eksisterende hage
8 x 8m
Eksisterende tre
Garasje
Gårdsplass med permeabelt dekke
Nedkjørsel stubl 238.0
Sappelkasser
Kant regulert vei
Nedkjørsel begynnelse ca +239.7
15.8m stigning 1:8
20.0
4.2
2.3
3.0
Søknad
SAK. NR.
2571
TEGN. NR.
A10-03
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710
MARLOW ARKITEKTER AS
Utomhusplan
Kant reg. vei
Overgang med høybrekkradius
Stigning nedkjørsel 1:8
480
+238,48
1 700
Planert terreng +238
Eksisterende terreng
Tomtegrense
13 600
Gårdsplass
+240
+239
+238
+237
Snitt nedkjørsel 1:100

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202304898 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Renate Grantsdottir	Dato: 12.04.2023

Adresse:	MIKAEL HERTZBERGS VEI 4	Eiendom:	75/710/0/0
Tiltakshaver:	HÅVARD GIMSE	Søker:	MARLOW ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Oppføring av enebolig
Du trenger en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten

Før vi kan gi deg en igangsettingstillatelse, må Vann- og avløpsetaten uttale seg om

- **tilknytning av stikkledninger for vann og avløp**

Dette trenger Vann- og avløpsetaten for å gi deg en uttalelse

Skjemaet "Anmodning om forhåndsuttalelse" fylles ut og sendes sammen med dette dokumentet og redegjørelse for tiltaket. Du må også sende inn situasjonskart/ledningskart i målestokk 1:500. Kartet må vise tiltaket og utvendige private vann- og avløpsledninger, samt tenkt tilknytningspunkt til kommunens eller private vann- og avløpsledninger. Det kan også være behov for relevante tegninger over innvendige installasjoner i målestokk 1:50 eller 1:100. Det vises for øvrig til Vann- og avløpsetatens «Veileder til byggesak».

Send oss uttalelsen fra Vann- og avløpsetaten

Uttalelse med ledningskart/tegninger attestert av Vann- og avløpsetaten må være mottatt av oss før vi kan gi deg en igangsettingstillatelse. Du kan sende inn uttalelsen via Saksinnsyn.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/brevinn.asp?BID=BS06&caseno=202304898

Har du spørsmål?

Skjemaer samt informasjon om krav som Vann- og avløpsetaten stiller og retningslinjer finnes på:
www.vav.oslo.kommune.no
Har du spørsmål, ta kontakt med Vann- og avløpsetatens kundesenter på telefon 21 80 21 80, eller besøk dem i Herslebs gate 5, alternativt send en e-post til:
vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no
Kart, dokumenter etc. kan også bestilles hos www.underoslo.no
Du kan følge byggesaken på Saksinnsyn. www.oslo.kommune.no/saksinnsyn

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

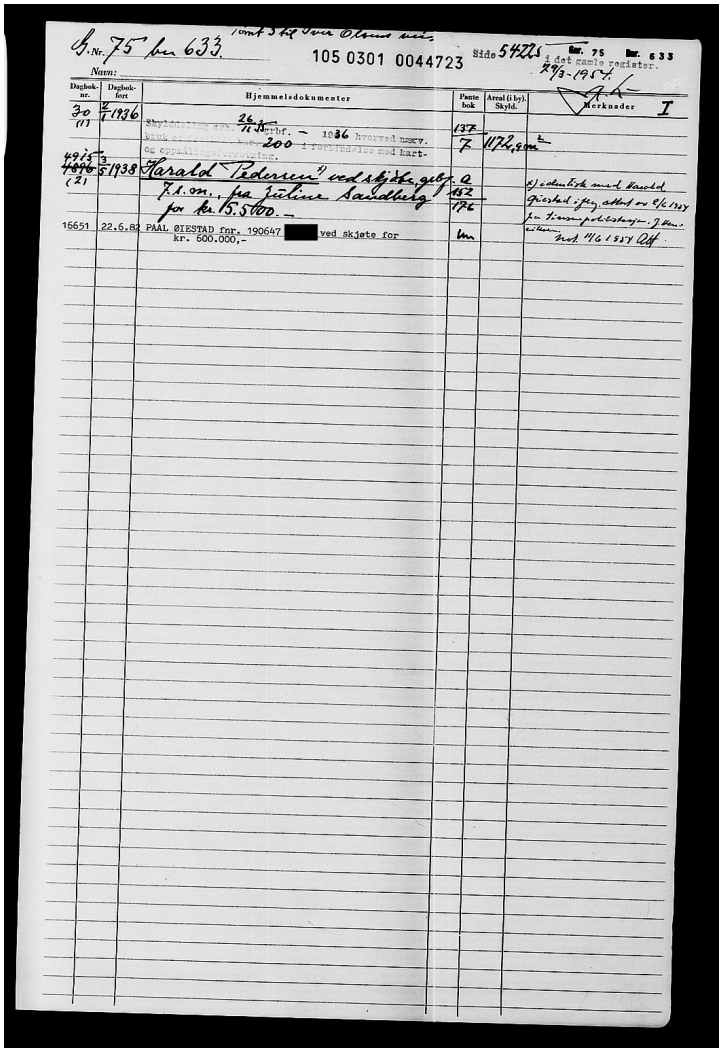
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo (0301), Gnr 75 / Bnr 633: Arnes vei 3

www.digitalarkivet.no

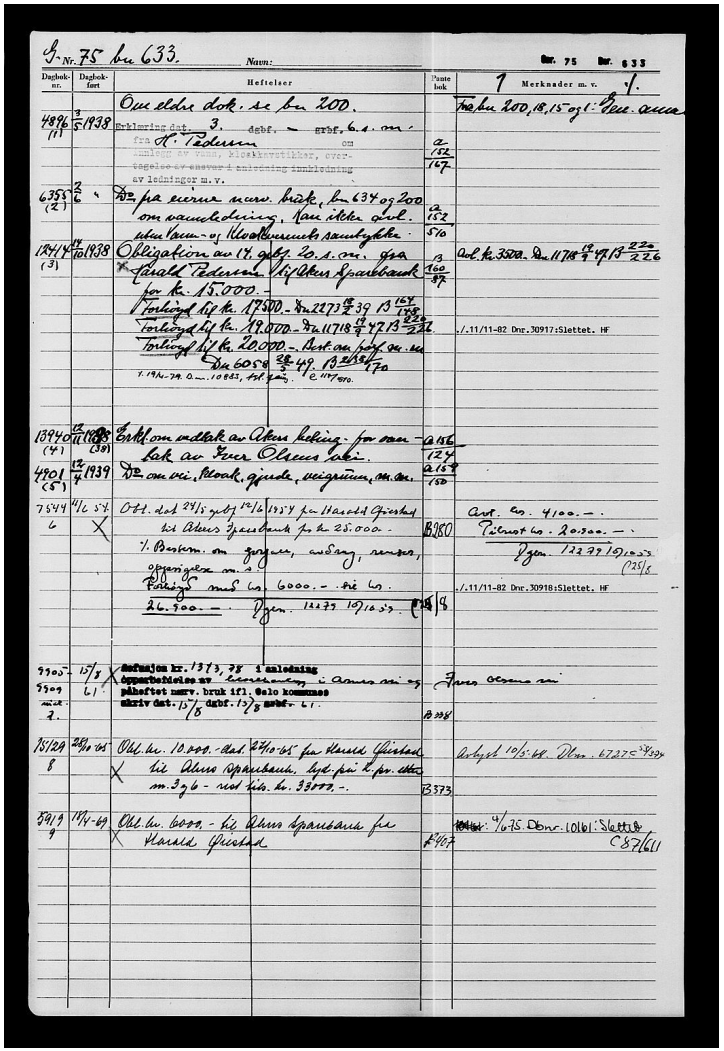
Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6



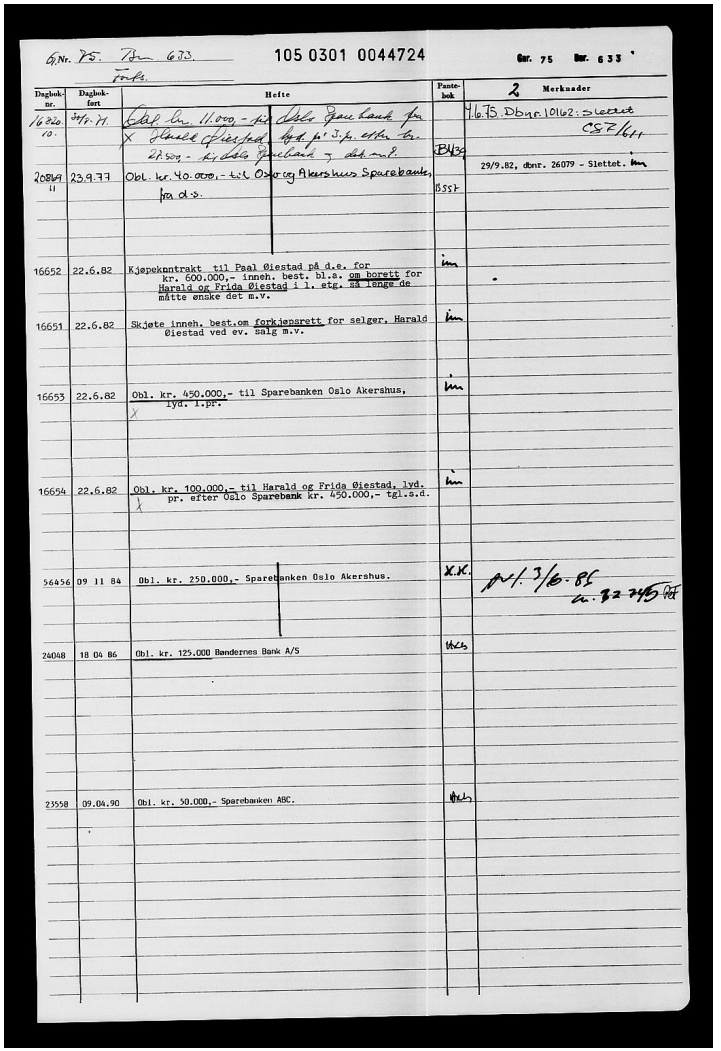
G.Nr. 75 bn 633. (omf. 3 tidl. Ullevål Olaus nr.)
105 0301 0044723 Side 54275 Gnr. 75 Bnr. 633
Navn:

Dagbok-nr.	Dagbok-fort	Hjemmelsdokumenter	Pante bok	Areal (i by). Skyld.	Merknader
30 (17)	2/1 1936	Skyldsetting av [illegible] 24 B gnrbnr. – 1936 hvorved nuev. [illegible] 200 i forbindelse med kart- og oppmålingsforretning.	137		I
4915 4996 (2)	3/5 1938	Harald Pedersen ved skjøte gnr. 7 A.m. fra Juline Sandberg for kr. 15.500.–	7 a 152 176	1172,4qm	Hj.hdl. tinl. med Harald Gjerstad i fng. attkd av 4/6 1954 fra Tinnsp.politikasse. Fgm. Tinglyst 14/6 1954 Off
16651	22.6.82	PAUL ØIESTAD fra 190647 [redacted] ved skjøte for kr. 600.000,–	lm		



G.Nr. 75 bn 633. Navn:
Gnr. 75 Bnr. 633

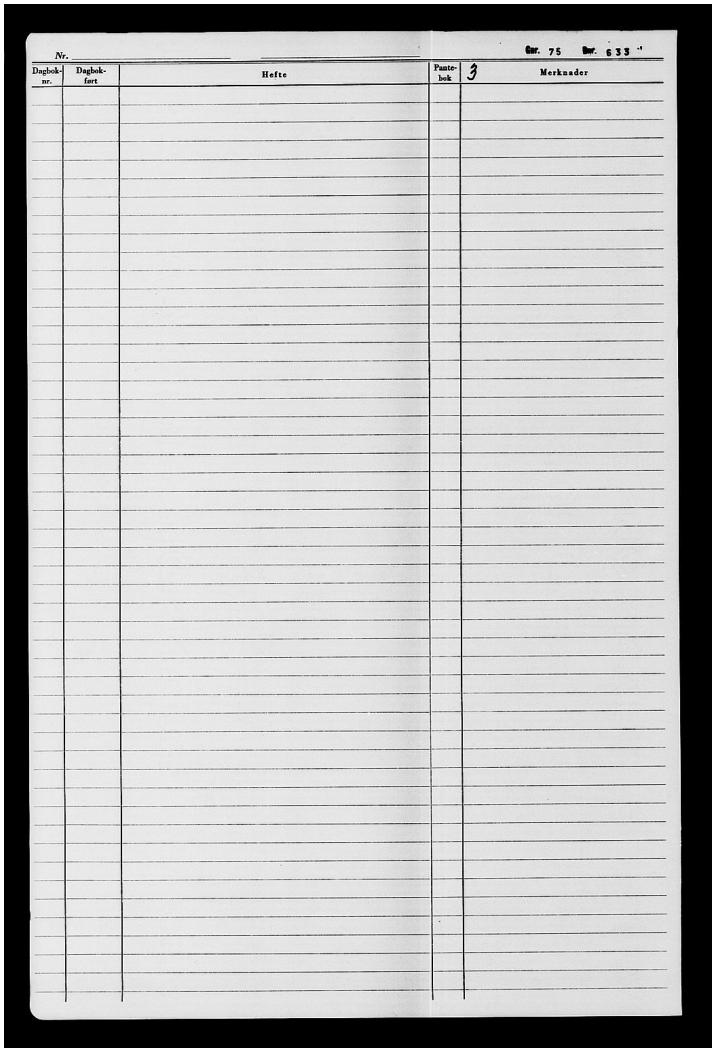
Dagbok-nr.	Dagbok-fort	Heftelser	Pante bok	Merknader m. v.
		Om eldre dok. se bn 200.		Fra bn 200, 18, 15 og 1: Gnr. anm.
4896 (1)	3/5 1938	Erklæring dat. 3. dsbf. – grbf. 6.4. om- fra H. Pedersen om samtykke av kone, Kjøpekontrakter, overtagelse av enveis i anledning samtykning av ledninger m.v.	a 152 167	
6355 (2)	2/6	Bd på eiernes vegne. bruk, bn 634 og 200 om vannledning, kan ikke dok. uten kom.- og Utenriksdepartementets samtykke.	a 152 570	
1844 (3)	14/10 1938	Obligation av 14. gbg. 20.5.-m. går Harald Pedersen til Aker Sparebank for kr. 15.000.– Tinglyst til kr. 17500.– Da 2273 39 B 157 1948 Tinglyst til kr. 19.000.– Da 11718 14/9 47 B 223 226 Tinglyst til kr. 20.000.– Best om forf. m.m. Da 6058 28/3 49 B 2288 270 T. 19/4-49 O.m. 10883, tinl. kr. 117 870.	a 160 87	Anl. bn 350a. Da 11718 14/9 47 B 223 226 ./.11/11-82 Dnr.30917:Slettet. HF
13940 (4)	12/11 1938 (38)	Erkl. om vedlak av Akers Peking - for saen - Lak av Gnr Olaus nbr.	a 156 124	
4901 (5)	12/4 1939	Bd om vei, kloak, gjerde, utgiftene, m.m.	a 157 150	
7544 6	4/6 54 X	Obl. dat 24/5 utbg 10/6 1954 fra Harald Gjerstad til Akers Sparebank for kr 25.000.– m/ Bestem. om garger, vedlag, renser, oppmåkte m.m. Forbigår med kr 6000.– fra kr. 26.900.– Dgm. 12273 10/10 57.	B980	Anl. kr. 4100.– Tilsvar kr. 20.300.– Dgm. 12273 10/10 57. 125/8 ./.11/11-82 Dnr.30918:Slettet. HF
9305 9309 mist. 2.	15/8 61 X	Ekspropriasjon kr. 1373,75 i anledning oppretholdelse av kommunikasjon i Aamos vei og påhæftet snrv. bruk tfl. Oslo kommune skriv dat. 15/8 dsbf. 17/8 grbf. 61.	B 338	Fjerne Olaus vei
75/129 8	28/10 65 X	Obl. kr. 10.000.– dat. 27/10-65 fra Harald Gjerstad til Akers Sparebank, tykt pri k. fr. ekte m. 3 % - rest kis. kr. 35000,–.	B373	Avbygd 10/5-66. Dbnr. 67275 37/9
5919 9	19/9-69 X	Obl. kr. 6000.– til Akers Sparebank fra Harald Gjerstad	F407	Hftet: 4/6-75 Dbnr. 10161: Slettet C87/611



G.Nr. 75. Bnr. 633. 105 0301 0044724 Gnr. 75 Bnr. 633

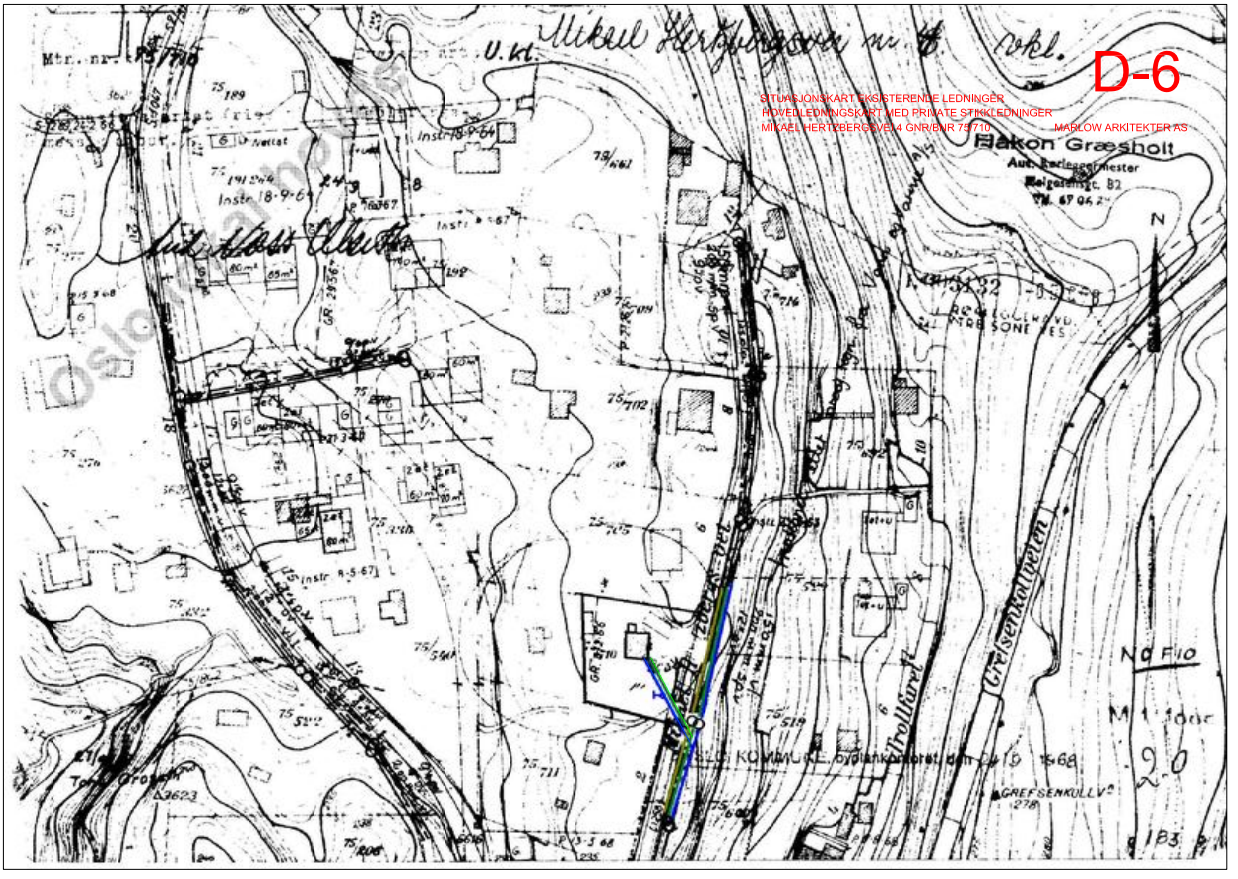
Tomtefeste

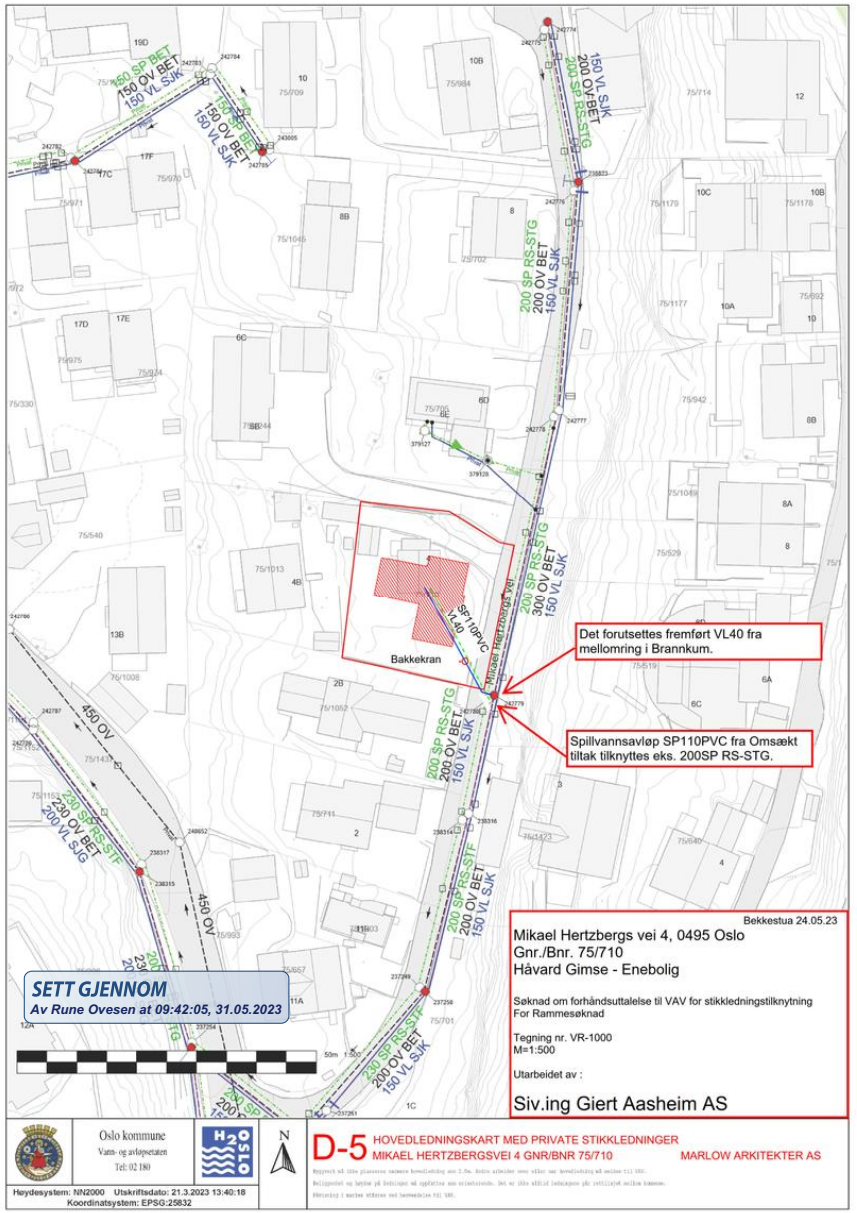
Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	2 Merknader
16520 10.	3/11-71.	Obl. kr. 11.000,- til Oslo Sparebank for kr. 21.500,- hvorav Oslo Sparebank 2. ds. med X Harald Øiestad hfd. pr. 3.p. etter tr.	BM36	1675 Db.nr.10162: Slettet C87/611
20869 11	23.9.77	Obl. kr. 40.000,- til Oslo og Akershus Sparebank, fra d.s.	BSSF	29/9.82, dnnr. 26079 - Slettet. hm
16652	22.6.82	Kjøpekontrakt til Paal Øiestad på d.e. for kr. 600.000,- inneh. best. bl.a. om borett for Harald og Frida Øiestad i 1. etg. så lenge de måtte ønske det m.v.	hm	
16651	22.6.82	Skjøte inneh. best.om forkjøpsrett for selger, Harald Øiestad ved ev. salg m.v.	hm	
16653	22.6.82	Obl. kr. 450.000,- til Sparebanken Oslo Akershus, lyd. 1.pr.	hm	
16654	22.6.82	Obl. kr. 100.000,- til Harald og Frida Øiestad, lyd. pr. efter Oslo Sparebank kr. 450.000,- tgl.s.d.	hm	
56456	09 11 84	Obl. kr. 250.000,- Sparebanken Oslo Akershus.	K.K.	pr. 3/10-85 a. 82 745 Pet
24048	18 04 86	Obl. kr. 125.000 Bandernes Bank A/S	HKS	
23558	09.04.90	Obl. kr. 50.000,- Sparebanken ABC.	HKS	



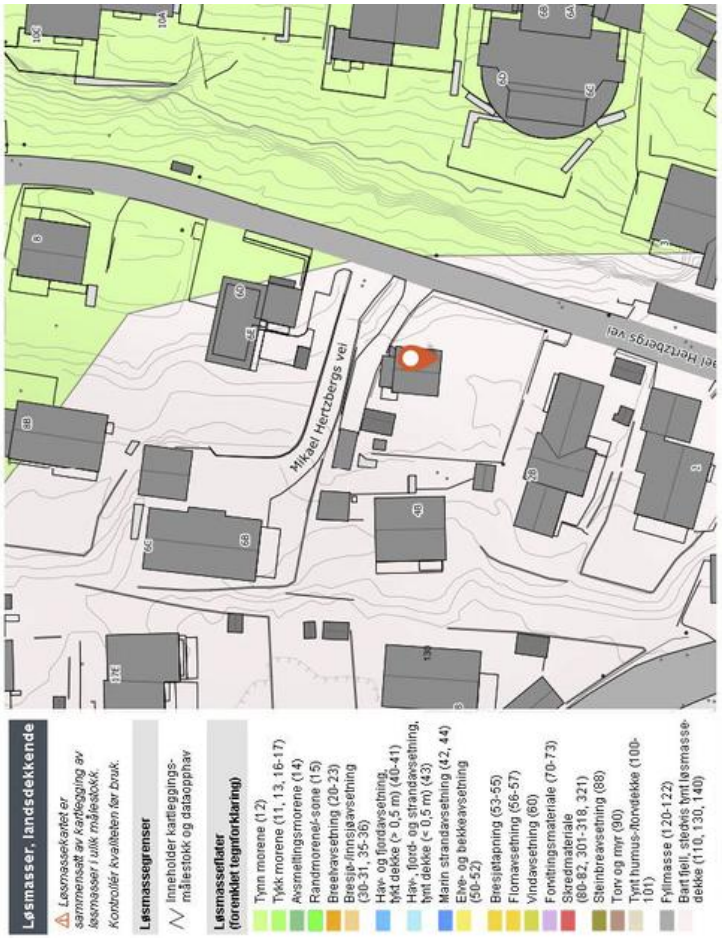
Nr. Gnr. 75 Bnr. 633

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	3 Merknader


D-6
SITUASJONSKART EKSISTERENDE LEDNINGER
ROVEDLEDNINGSKART MED PRIVATE STIKKLEDNINGER
MIKAEL HERTZBERGSVEI 4 GNR/BNR 75/710
MARLOW ARKITEKTER AS
Håkon Græsholt
Aut. Entreprenørmester
Holgersensgt. 82
Tlf. 67 06 2
N
Trollhaugveien
GREFSENKOLLVEIEN
OSLO KOMMUNE


Det forutsettes fremført VL40 fra mellomring i Brannkum.
Spillvannsavløp SP110PVC fra Omsækt tiltak tilknyttes eks. 200SP RS-STG.
Bakkekran
Mikael Hertzbergs vei
SP110PVC VL40
SETT GJENNOM
Av Rune Ovesen at 09:42:05, 31.05.2023
Bekkestua 24.05.23
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
Gnr./Bnr. 75/710
Håvard Gimse - Enebolig
Søknad om forhåndsuttalelse til VAV for stikkledningstilknytning
For Rammesøknad
Tegning nr. VR-1000
M=1:500
Utarbeidet av :
Siv.ing Giert Aasheim AS
Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel: 02 180
Høydesystem: NN2000 Utskriftsdato: 21.3.2023 13:40:18
Koordinatsystem: EPSG:25832
D-5 HOVEDLEDNINGSKART MED PRIVATE STIKKLEDNINGER
MIKAEL HERTZBERGSVEI 4 GNR/BNR 75/710
MARLOW ARKITEKTER AS

Løsmassekart



BRUTTO TOMTEAREAL : 669,5m2
- REGULERT VEIAREAL : 62,5m2
= NETTO TOMT : 607,0m2

MAX BYA:
607,0m2 x 0,24 = **145,68m2**

BYA: 142,5m2



VEDLEGG E-1

BRA Kjeller = 119,8m2

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
1	Endr. kjøkken	26.5.23	AL	EAJ

FASE: Søknad

SAK. NR.:	TEGN. NR.:	REV.:
2571	A20-01	1

Prosjektnavn:
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710

BH: Gislaug Marie Moe Gimse, Håvard Gimse, Vestre Solenveg 3, 2213 Kongsvinger, E-post: h.gimse@gmail.com

ARK: **MARLOW ARKITEKTER AS**, Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua, 67 59 00 40, Post@marlowarkitekter.no

RIB: Rådg. ing. Bygg, RIBveien 25, 0000 RIBbyen, Tlf: 000 00 000, rib@riblirma.no

RIE: Rådg. ing. Elektro, RIEveien 25, 0000 RIEbyen, Tlf: 000 00 000, rie@rielirma.no

RIV: Rådg. ing. VVS, RIVveien 26, 0000 RIVbyen, Tlf: 000 00 000, riv@rivlirma.no

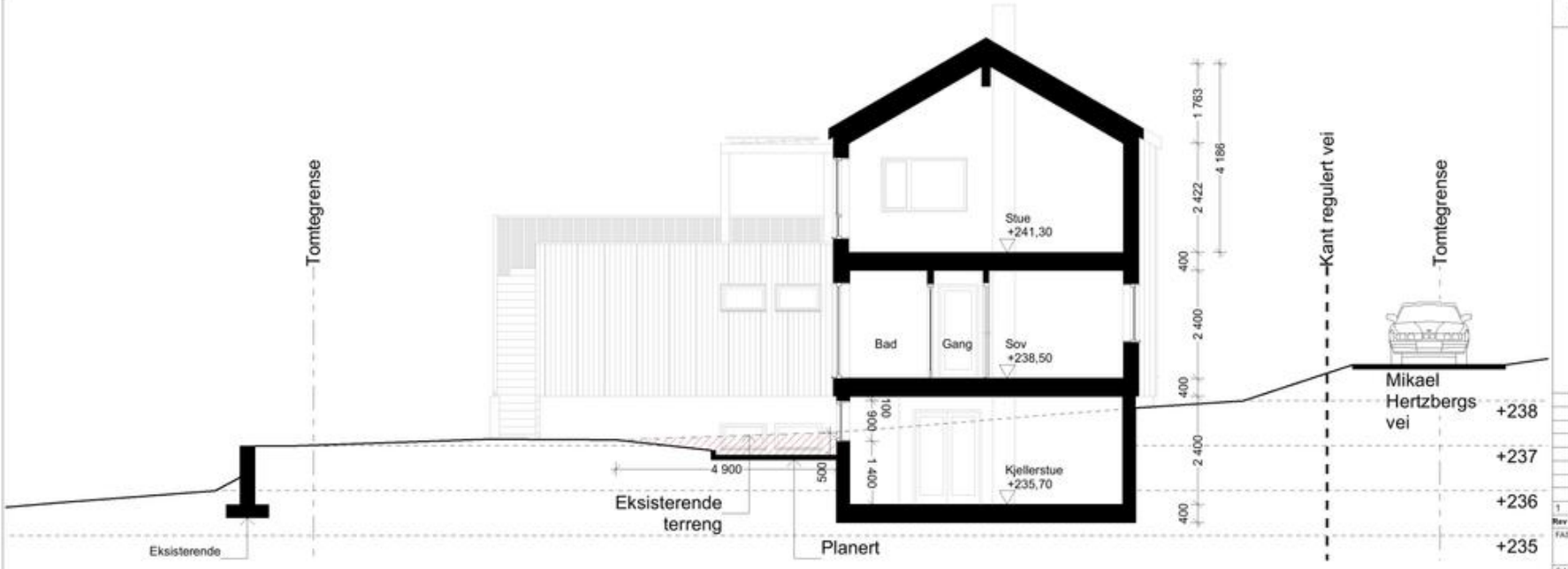
MARLOW ARKITEKTER AS

Type tegning:
Plan Kjeller

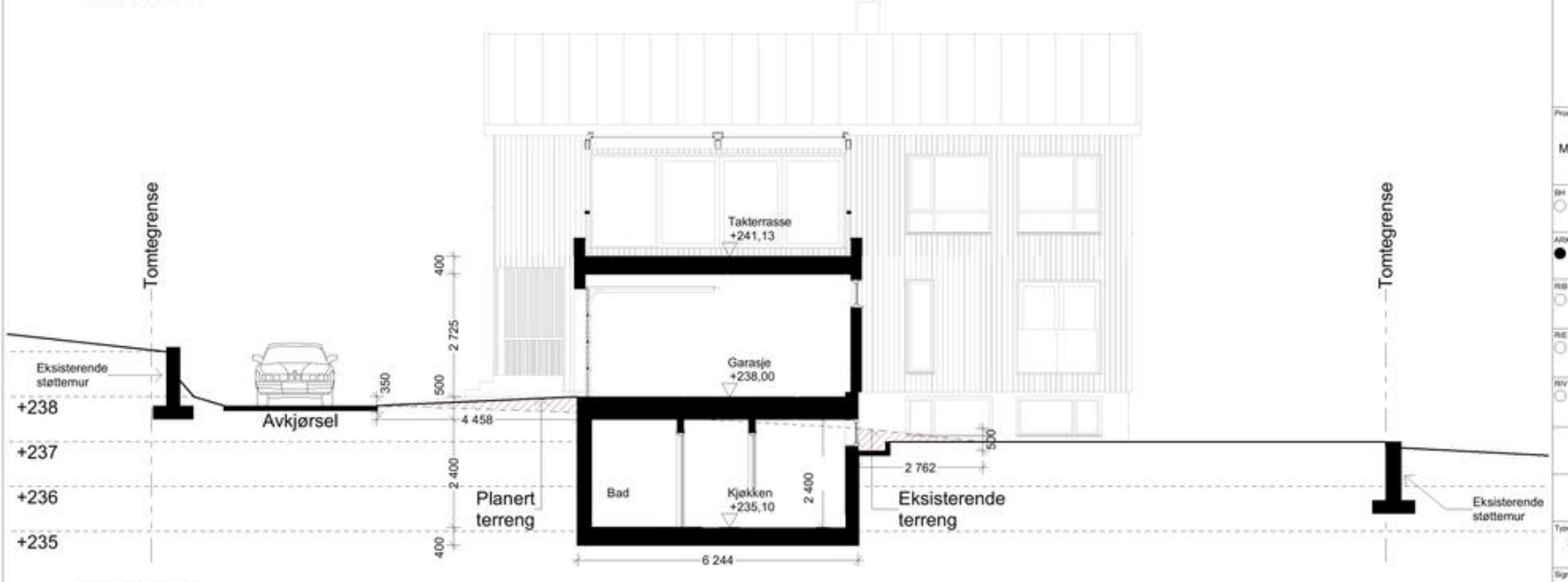
Sign.	AL	Kont.	EAJ
Dato	08.03.23	TEGN.NR.	A20-01
Mål	1:100/A3		REV. 1

Filadresse: I:\Prosjekter\Mikael Hertzbergs vei 4 - 3071\DWG-tegninger

VEDLEGG E-4



Snitt A-A



Snitt B-B

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
1	Målsetting terreng	26.5.23	AL	EAJ

FASE: Søknad

SAK. NR.:	TEGN. NR.:	REV.:
2571	A30-01	1

Prosjektnavn:
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710

BH: Gislaug Marie Moe Gimse, Håvard Gimse, Vestre Solenveg 3, 2213 Kongsvinger, E-post: h.gimse@gmail.com

ARK: MARLOW ARKITEKTER AS, Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua, 67 59 00 40, Post@marlowarkitekter.no

RIB: Rådg. ing. Bygg, Ribveien 25, 0000 RIBbyen, Tlf: 000 00 000, rib@riblirma.no

RIE: Rådg. ing. Elektro, RIEveien 25, 0000 RIEbyen, Tlf: 000 00 000, rie@rieliirma.no

RIV: Rådg. ing. VVS, RIVveien 26, 0000 RIVbyen, Tlf: 000 00 000, riv@rivlirma.no

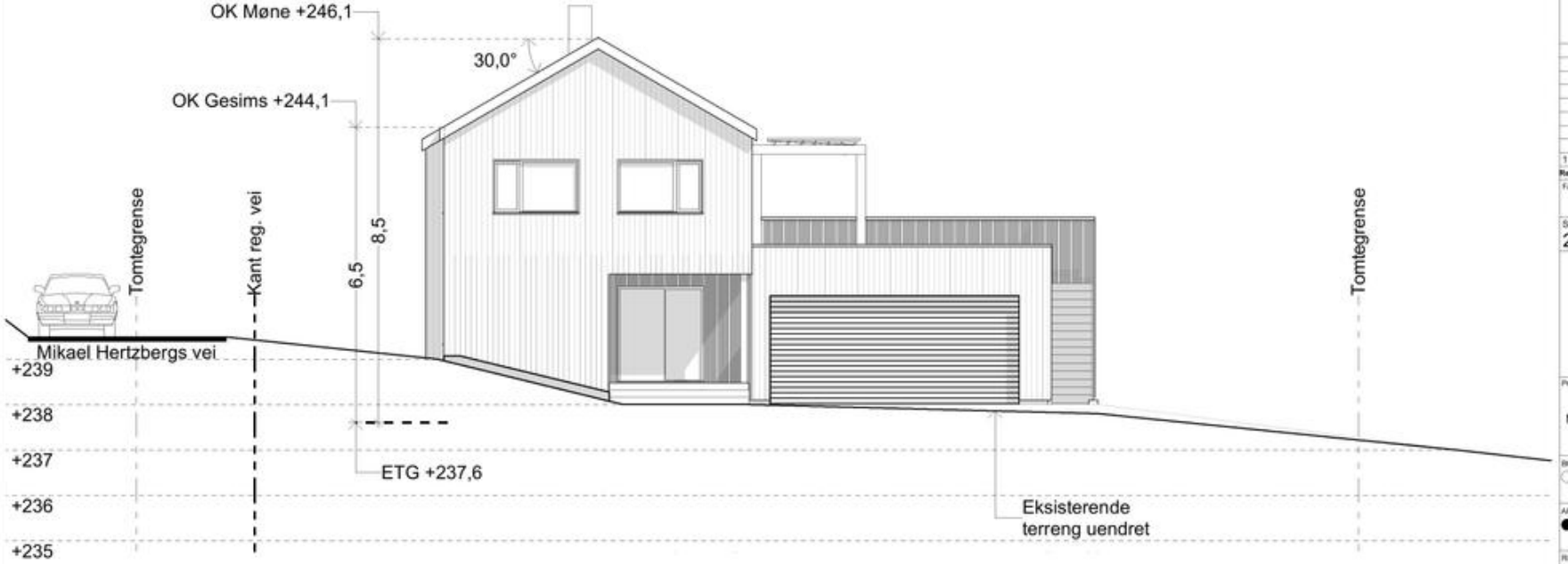
MARLOW ARKITEKTER AS

Type tegning:
Snitt A-A og B-B

Sign.	AL	Kont.	EAJ	
Dato	08.03.23	TEGN.NR.	A30-01	REV. 1
Mål	1:100/A3			

Filadresse: I:\Prosjekter\Mikael Hertzbergs vei 4 - 2571\DWG-tegninger

VEDLEGG E-5



Fasade Nord

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
1	Endr. terreng	26.5.23	AL	EAJ

FASE: Søknad

SAK. NR.:	TEGN. NR.:	REV.:
2571	A40-01	1

Prosjektnavn:
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710

BH: Gislaug Marie Moe Gimse
Håvard Gimse
Vestre Solenveg 3, 2213 Kongsvinger
E-post: h.gimse@gmail.com

ARK: **MARLOW ARKITEKTER AS**
Gamle Ringeriksvei 56,
1357 Bekkestua
67 59 00 40
Post@marlowarkitekter.no

RIB: Rådg. ing. Bygg
RIBveien 25
0000 RIBbyen
Tlf: 000 00 000
rib@riblirma.no

RIE: Rådg. ing. Elektro
RIEveien 25
0000 RIEbyen
Tlf: 000 00 000
rie@riblirma.no

RIV: Rådg. ing. VVS
RIVveien 26
0000 RIVbyen
Tlf: 000 00 000
riv@riblirma.no

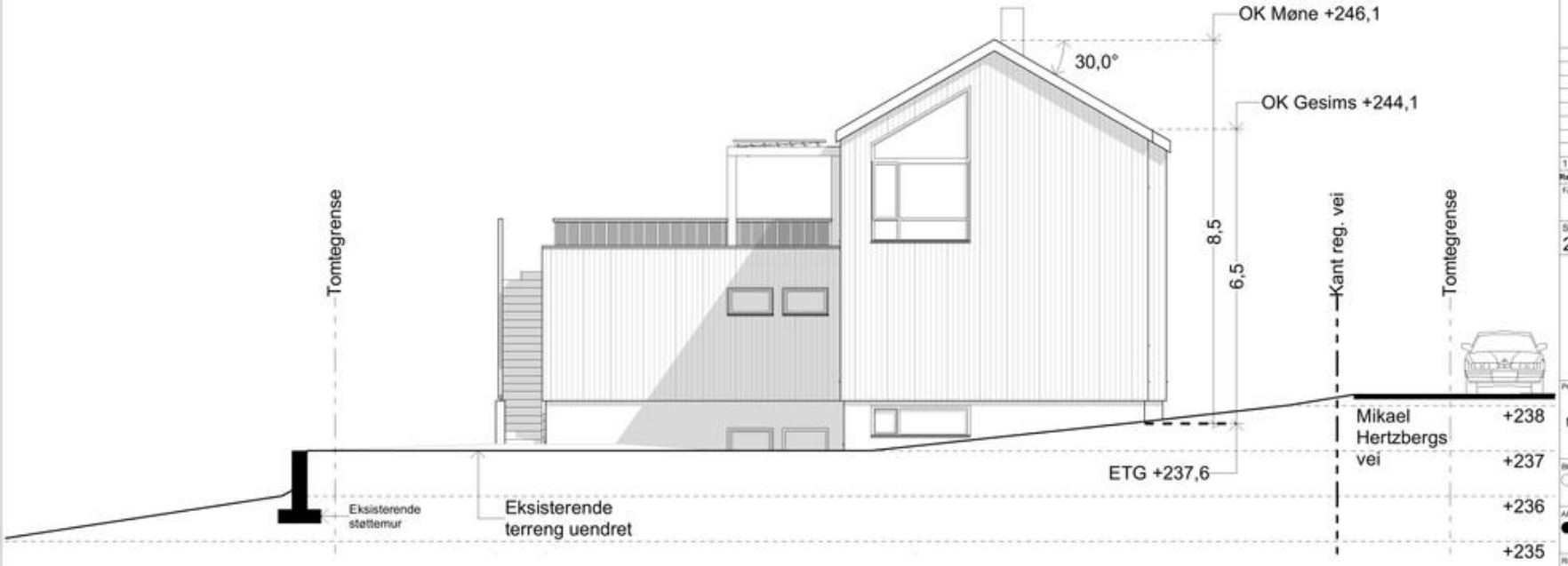
MARLOW ARKITEKTER AS

Type tegning:
Fasade Nord

Sign.	AL	Kont.	EAJ	
Dato	08.03.23	TEGN.NR.	A40-01	REV. 1
Mål	1:100/A3			

Filadresse: I:\Prosjekter\Mikael Hertzbergs vei 4 - 2571\DWG-tegninger

VEDLEGG E-6



Fasade Sør

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
1	Endr. terr. og vinduer	26.5.23	AL	EAJ

FASE: Søknad

SAK. NR.:	TEGN. NR.:	REV.:
2571	A40-02	1

Prosjektnavn:
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710

BH: Gislaug Marie Moe Gimse, Håvard Gimse, Vestre Solenveg 3, 2213 Kongsvinger, E-post: h.gimse@gmail.com

ARK: MARLOW ARKITEKTER AS, Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua, 67 59 00 40, Post@marlowarkitekter.no

RIB: Rådg. ing. Bygg, Ribveien 25, 0000 RIBbyen, Tlf. 000 00 000, rib@riblirma.no

RIE: Rådg. ing. Elektro, RIEveien 25, 0000 RIEbyen, Tlf. 000 00 000, rie@rielirma.no

RIV: Rådg. ing. VVS, RIVveien 26, 0000 RIVbyen, Tlf. 000 00 000, riv@rivlirma.no

MARLOW ARKITEKTER AS

Type tegning: **Fasade Sør**

Sign.	Kont.	
AL	EAJ	
Dato: 08.03.23	TEGN.NR. A40-02	REV. 1
Mål: 1:100/A3		

Filadresse: I:\Prosjekter\Mikael Hertzbergs vei 4 - 2571\DWG-fag\tegn

VEDLEGG E-7



Fasade Øst

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
1	Endr. terreng	26.5.23	AL	EAJ

FASE: Søknad

SAK. NR.:	TEGN. NR.:	REV.:
2571	A40-03	1

Prosjektnavn:
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710

BH: Gislaug Marie Moe Gimse, Håvard Gimse, Vestre Solenveg 3, 2213 Kongsvinger, E-post: h.gimse@gmail.com

ARK: **MARLOW ARKITEKTER AS**, Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua, 67 59 00 40, Post@marlowarkitekter.no

RIB: Rådg. ing. Bygg, RIBveien 25, 0000 RIBbyen, Tlf: 000 00 000, rib@riblirma.no

RIE: Rådg. ing. Elektro, RIEveien 25, 0000 RIEbyen, Tlf: 000 00 000, rie@rielirma.no

RIV: Rådg. ing. VVS, RIVveien 26, 0000 RIVbyen, Tlf: 000 00 000, riv@rivlirma.no

MARLOW ARKITEKTER AS

Type tegning:
Fasade Øst

Sign.	AL	Kont.	EAJ	
Dato	08.03.23	TEGN.NR.	A40-03	REV. 1
Mål	1:100/A3			

Filadresse: I:\Prosjekter\Mikael Hertzbergs vei 4 - 2571\DWG-fagtegninger

VEDLEGG E-8



Fasade Vest

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
1	Målsetting terreng	26.5.23	AL	EAJ

FASE: Søknad

SAK. NR.:	TEGN. NR.:	REV.:
2571	A40-04	1

Prosjektnavn:
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710

BH: Gislaug Marie Moe Gimse, Håvard Gimse, Vestre Solenveg 3, 2213 Kongsvinger, E-post: h.gimse@gmail.com

ARK: MARLOW ARKITEKTER AS, Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua, 67 59 00 40, Post@marlowarkitekter.no

RIB: Rådg. ing. Bygg, RIBveien 25, 0000 RIBbyen, Tlf. 000 00 000, rib@riblirma.no

RIE: Rådg. ing. Elektro, RIEveien 25, 0000 RIEbyen, Tlf. 000 00 000, rie@rielirma.no

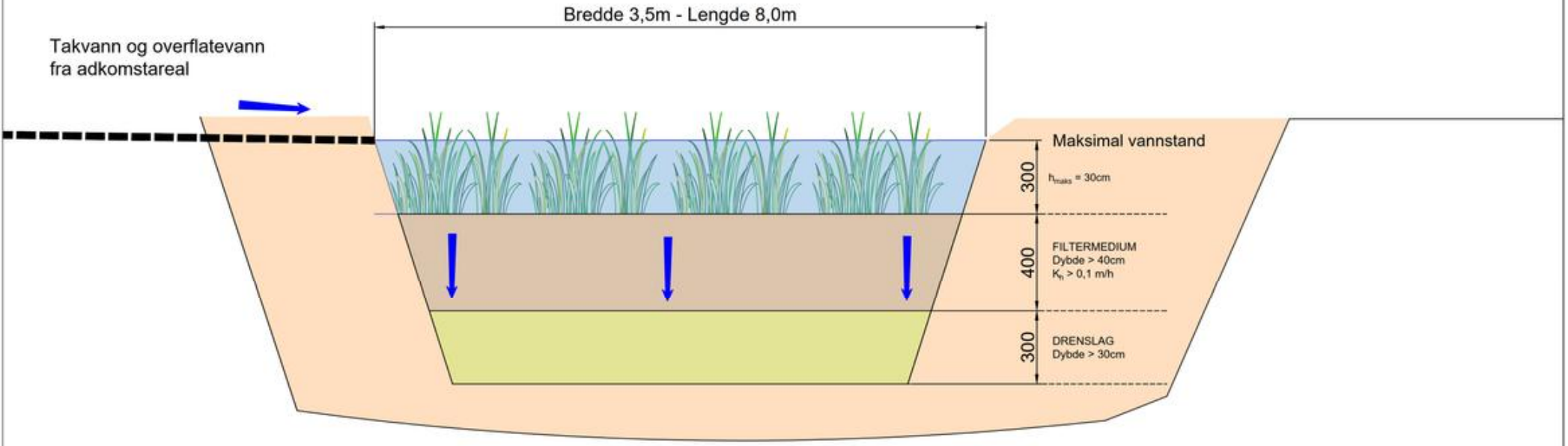
RIV: Rådg. ing. VVS, RIVveien 26, 0000 RIVbyen, Tlf. 000 00 000, riv@rivlirma.no

MARLOW ARKITEKTER AS

Type tegning: **Fasade Vest**

Sign.	Kont.	REV.
AL	EAJ	
Dato: 08.03.23	TEGN.NR. A40-04	1
Mål: 1:100/A3		

Filadresse: I:\Prosjekter\Mikael Hertzbergs vei 4 - 2571\004 Arbeidsområder\Arkitektur\Tegninger\A40-04.pln



B		Dato	Tegner	Kontr.	Godkjenner
A		Dato	Tegner	Kontr.	Godkjenner
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegnet	Kontr.	Godkjent

Mikael Hertzbergs vei 4 (Gnr/Bnr 75/710)

Detalj Overvannstiltak

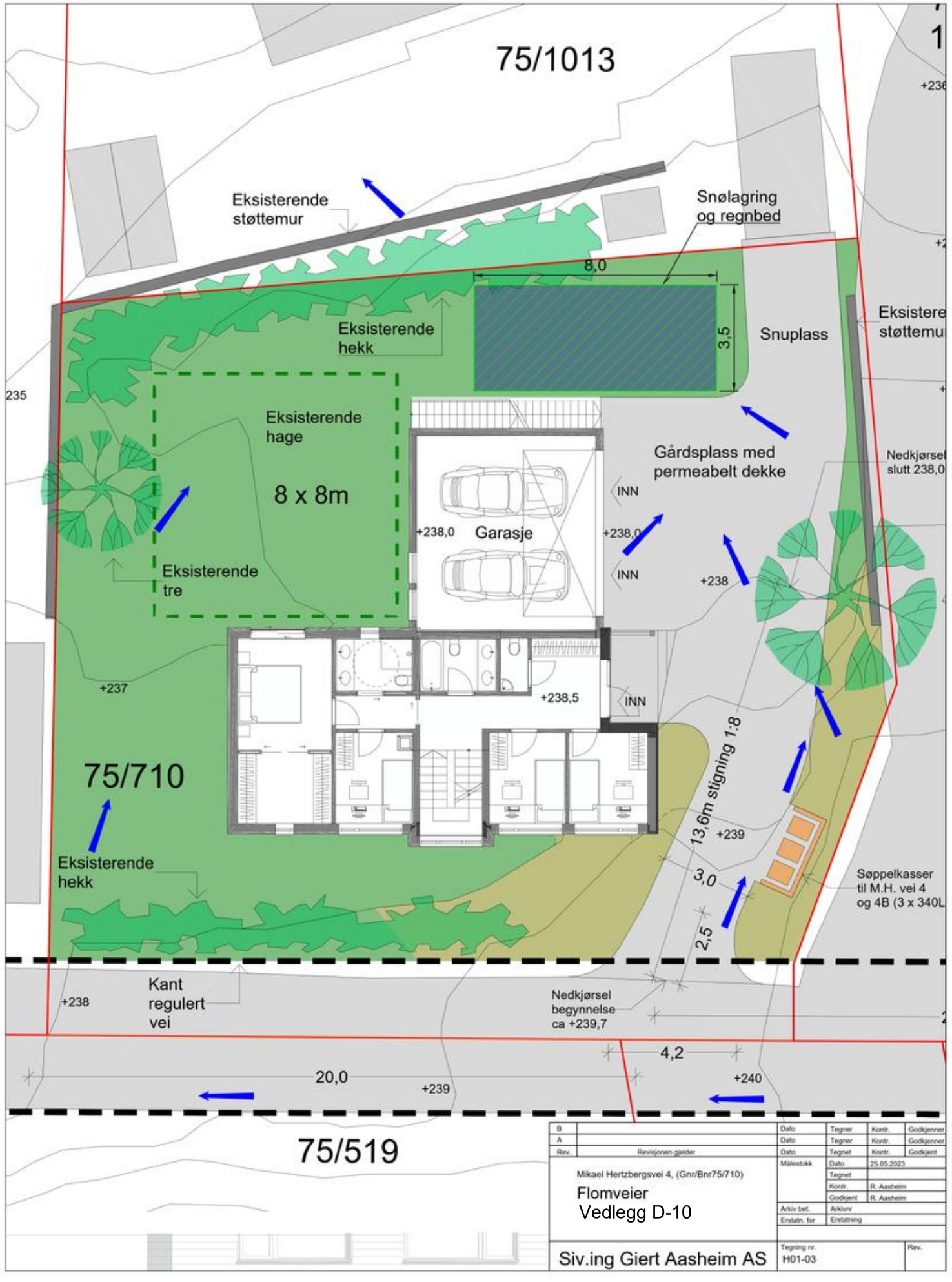
Vedlegg E-9

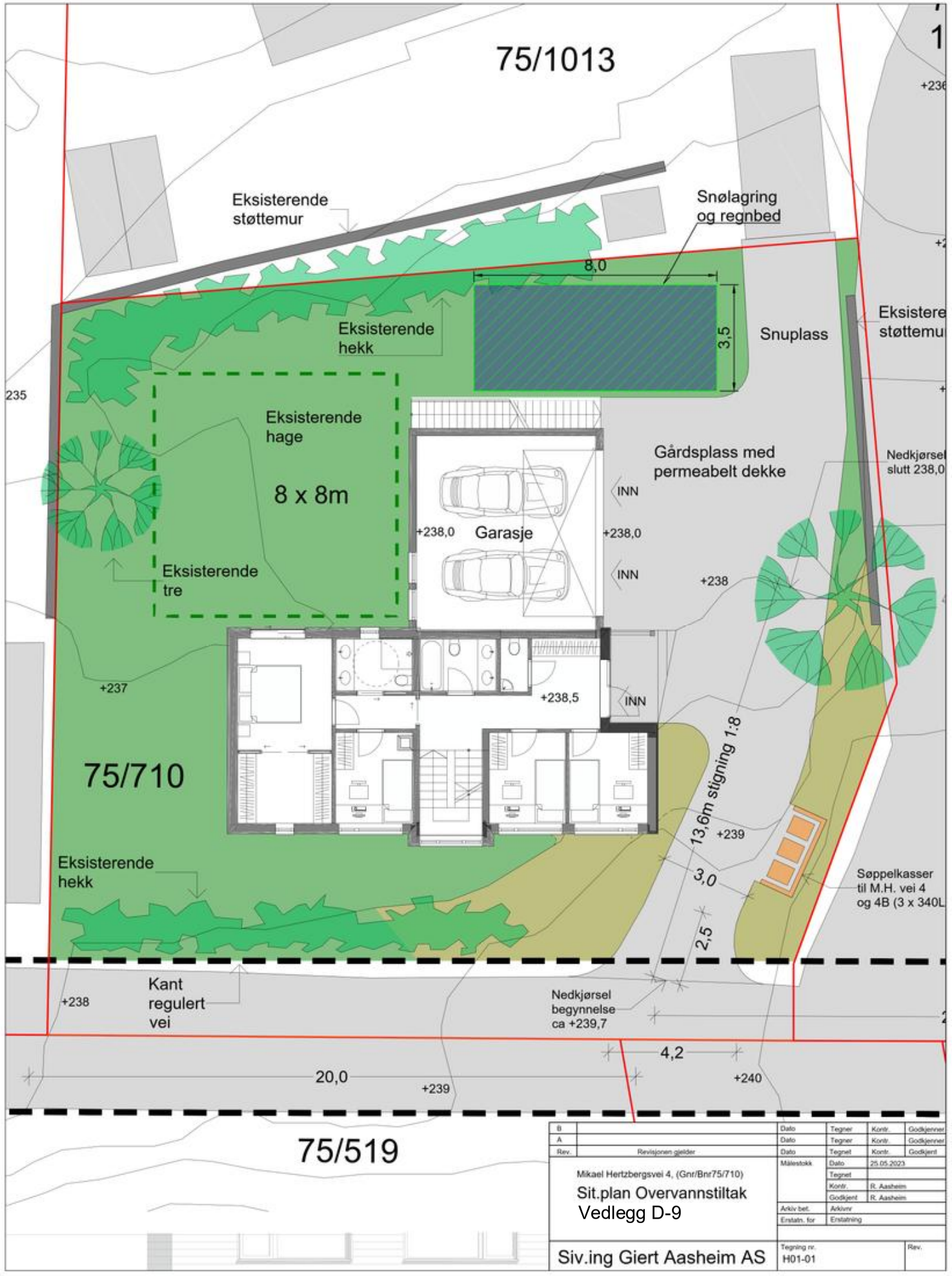
Målestokk	Dato	25.05.2023	
	Tegnet		
	Kontr.	R. Aasheim	
	Godkjent	R. Aasheim	
Arkiv bet.	Arkivnr		
Erstatn. for	Erstatning		

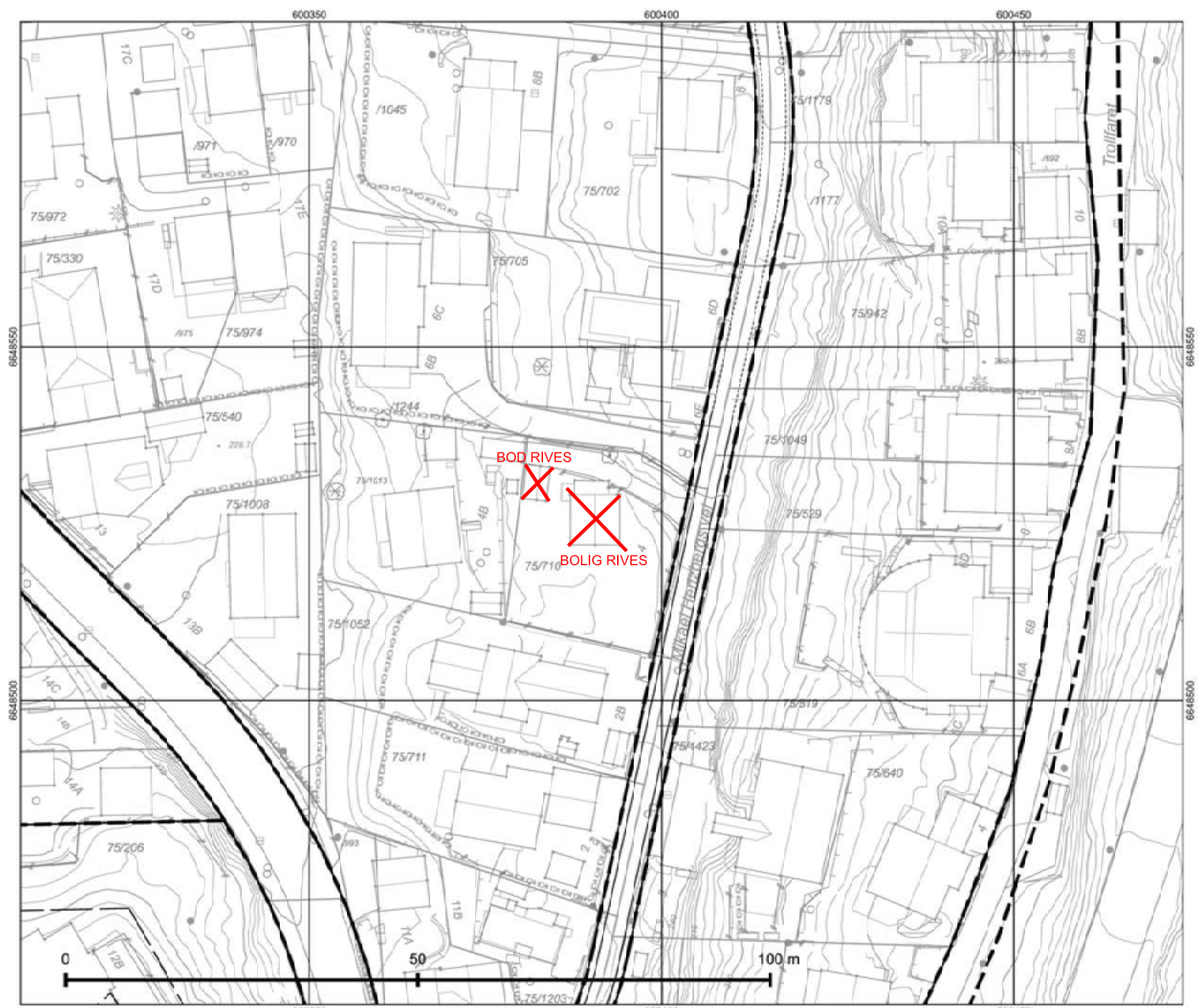
Siv.ing Giert Aasheim AS

Tegning nr.: H01-02

Rev.


75/1013
Eksisterende støttemur
Snølagring og regnbed
8,0
3,5
Snuplass
Eksisterende hekk
Eksisterende hage
8 x 8m
Eksisterende tre
Gårdsplass med permeabelt dekke
INN
+238,0
Garasje
+238,0
INN
+238
+237
+238,5
INN
75/710
13,6m stigning 1:8
+239
3,0
2,5
Eksisterende hekk
Søppelkasser til M.H. vei 4 og 4B (3 x 340L
+238
Kant regulert vei
Nedkjørsel begynnelse ca +239,7
4,2
20,0
+239
+240
75/519
Mikael Hertzbergsvei 4, (Gnr/Bnr75/710)
Flomveier
Vedlegg D-10
Siv.ing Giert Aasheim AS
H01-03


75/1013
Eksisterende støttemur
Snølagring og regnbed
8,0
3,5
Snuplass
Eksisterende hekk
Eksisterende hage
8 x 8m
Eksisterende tre
Gårdsplass med permeabelt dekke
Garasje
+238,0
INN
+238
+237
+238,5
75/710
13,6m stigning 1:8
+239
3,0
2,5
Søppelkasser til M.H. vei 4 og 4B (3 x 340L
Kant regulert vei
Nedkjørsel begynnelse ca +239,7
4,2
20,0
+240
75/519
Mikael Hertzbergsvei 4, (Gnr/Bnr75/710)
Sit.plan Overvannstiltak
Vedlegg D-9
Siv.ing Giert Aasheim AS
H01-01



Oslo

D-1

Dato: 02.03.2023
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: MIKAEL HERTZBERGS VEI 4

Gnr/Bnr: 75/710

PlottID/Best.nr: 309967/ 86466031

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse: RIVEPLAN

NR:
Dato: 6.3.2023
Revidert dato:

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.03.2023
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: MIKAEL HERTZBERGS VEI 4

Gnr/Bnr: 75/710

PlottID/Best.nr: 309967/ 86466031

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

Beskrivelse:

NR:
Dato: 08.03.2023
Revidert dato:

VEDLEGG D-2



Oslo

D-3

Dato: 02.03.2023
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: NIKAEL HERTZBERGS VEI 4

Gnr/Bnr: 75/710

PlottID/Best.nr: 309967/ 86466031

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse:	AVKJØRSELSPLAN NY ENEBOLIG
NR:	D-3
Dato:	20.03.2023
Revidert dato:	

MARLOW ARKITEKTER AS

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202304898 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Renate Grantsdottir	Dato: 12.04.2023

Adresse: MIKAEL HERTZBERGS VEI 4
Tiltakshaver: HÅVARD GIMSE
Tiltakstype: Enebolig
Eiendom: 75/710/0/0
Søker: MARLOW ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Oppføring

Oppføring av enebolig
Du trenger en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten

Før vi kan gi deg en igangsettingstillatelse, må Vann- og avløpsetaten uttale seg om

- **tilknytning av stikkledninger for vann og avløp**

Dette trenger Vann- og avløpsetaten for å gi deg en uttalelse

Skjemaet "Anmodning om forhåndsuttalelse" fylles ut og sendes sammen med dette dokumentet og redegjørelse for tiltaket. Du må også sende inn situasjonskart/ledningskart i målestokk 1:500. Kartet må vise tiltaket og utvendige private vann- og avløpsledninger, samt tenkt tilknytningspunkt til kommunens eller private vann- og avløpsledninger. Det kan også være behov for relevante tegninger over innvendige installasjoner i målestokk 1:50 eller 1:100. Det vises for øvrig til Vann- og avløpsetatens «Veileder til byggesak».

Send oss uttalelsen fra Vann- og avløpsetaten

Uttalelse med ledningskart/tegninger attestert av Vann- og avløpsetaten må være mottatt av oss før vi kan gi deg en igangsettingstillatelse. Du kan sende inn uttalelsen via Saksinnsyn.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/brevinn.asp?BID=BS06&caseno=202304898

Har du spørsmål?

Skjemaer samt informasjon om krav som Vann- og avløpsetaten stiller og retningslinjer finnes på:
www.vav.oslo.kommune.no
Har du spørsmål, ta kontakt med Vann- og avløpsetatens kundesenter på telefon 21 80 21 80, eller besøk dem i Herslebs gate 5, alternativt send en e-post til:
vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no
Kart, dokumenter etc. kan også bestilles hos www.underoslo.no
Du kan følge byggesaken på Saksinnsyn. www.oslo.kommune.no/saksinnsyn

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.07.2023
ELLEN ANNETTE JØRGENSEN	202304898 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Veronica Kavochi Idland Kadasia	

Adresse:	MIKAEL HERTZBERGS VEI 4	Eiendom:	75/710/0/0
Tiltakshaver:	HÅVARD GIMSE	Søker:	MARLOW ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Mikael Hertzbergs vei 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig, som vi mottok 29.03.2023.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i Mikael Hertzbergs vei 4, i bydel Nordre Aker. Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bolig på eiendommen i byggesak med saksnummer 202304793.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	607,5 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	321,1 m²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	145,7 m²
Grad av utnytting	23,98%
Tiltakets høyde	Møne: 8,5 m Gesims: 6,5 m
Antall boenheter	1 boenhet

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Antall parkeringsplasser	2 parkeringsplasser
Uteoppholdsareal	305 m²

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.03.2015.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater
Eiendommen ligger innenfor sone regulert til andre sikringssoner- vannforsyningsanlegg. Jf. reguleringsplan S-5142 § 5.2.2.1 tillates ikke fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Vann- og avløpsetaten uttaler at omsøkte tiltak aksepteres. 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.

Vi viser for øvrig til Vann- og avløpsetatens fulle uttalelse av 12.07.2023.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke 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. plan- og bygningsloven (pbl) §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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 kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Tiltaket ligger i et område med variert småhusbebyggelse. Nærområdet er preget av trehus med forskjellig størrelse og fotavtrykk. Området har ikke en utpreget bebyggelsesstruktur, men vi vurderer at omsøkt enebolig innretter seg plasseringen av andre eneboliger langs Mikael Hertzbergs vei.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Det gjøres noen terrengendringer i forbindelse med tiltaket. Disse er i tråd med det som tillates jf. S-4220 § 6.5. Vi vurderer derfor at tiltaket er tilpasset terrenget på tomten.

Tiltakets utforming

Området tiltaket plasseres i består stort sett av variert trehusbebyggelse med varierende fasong på bygningskroppen. Mange av boligene i nærområdet har saltak.

Eneboligen har tre etasjer, inkludert kjeller. Den har stående trekledning, saltak og garasje integrert i bygningskroppen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har en tilfredsstillende utforming både opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2 og til formingsfaktorer gitt i småhusplanen § 7.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202304898			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje	A20-02	08.03.2023	1/18
Plan 2 etasje	A20-03	08.03.2023	1/19
Utomhusplan	A10-03	08.03.2023	7/6
Plan kjeller	A20-01	26.05.2023	10/11
Snitt A-A og B-B	A30-01	26.05.2023	10/12
Fasade nord	A40-01	26.05.2023	10/13
Fasade sør	A40-02	26.05.2023	10/14
Fasade øst	A40-03	26.05.2023	10/15

Fasade vest	A40-04	26.05.2023	10/16
Overvannsplan	H01-01	25.05.2023	10/17

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202304898	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
993312681 Marlow Arkitekter AS	PRO - Arkitektur, utomhusanlegg og overvannshåndtering, tkl.1
993312681 Marlow Arkitekter AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
921076762 Sivilingeniør Giert Aasheim AS	PRO - Veg, utearealer og landskapsutforming - overvann, tkl.2
921076762 Sivilingeniør Giert Aasheim AS	PRO - Vannforsynings og avløpsanlegg, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. 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 ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

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:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl § 25-1.

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

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202304898

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen 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.

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/

Vennlig hilsen

Veronica Kavochi Idland Kadasia - saksbehandler
Jonas Emil Tveter - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
HÅVARD GIMSE, VESTRE SOLØRVEG 3, 2213 KONGSVINGER

Vedlegg:

Vedlegg i sak 202304898-5	
Nr	**Beskrivelse**
1	Rammetillatelse - Mikael Hertzbergs vei 4 (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Mikael Hertzbergs vei 4 - Oppføring av enebolig

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MIKAEL HERTZBERGS VEI 4

Dato: 14.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496345
989

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 710

Vi viser til bestilling av 20240814 for MIKAEL HERTZBERGS VEI 4.

GNR. 75 BNR. 710

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.03.1943.

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

670 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

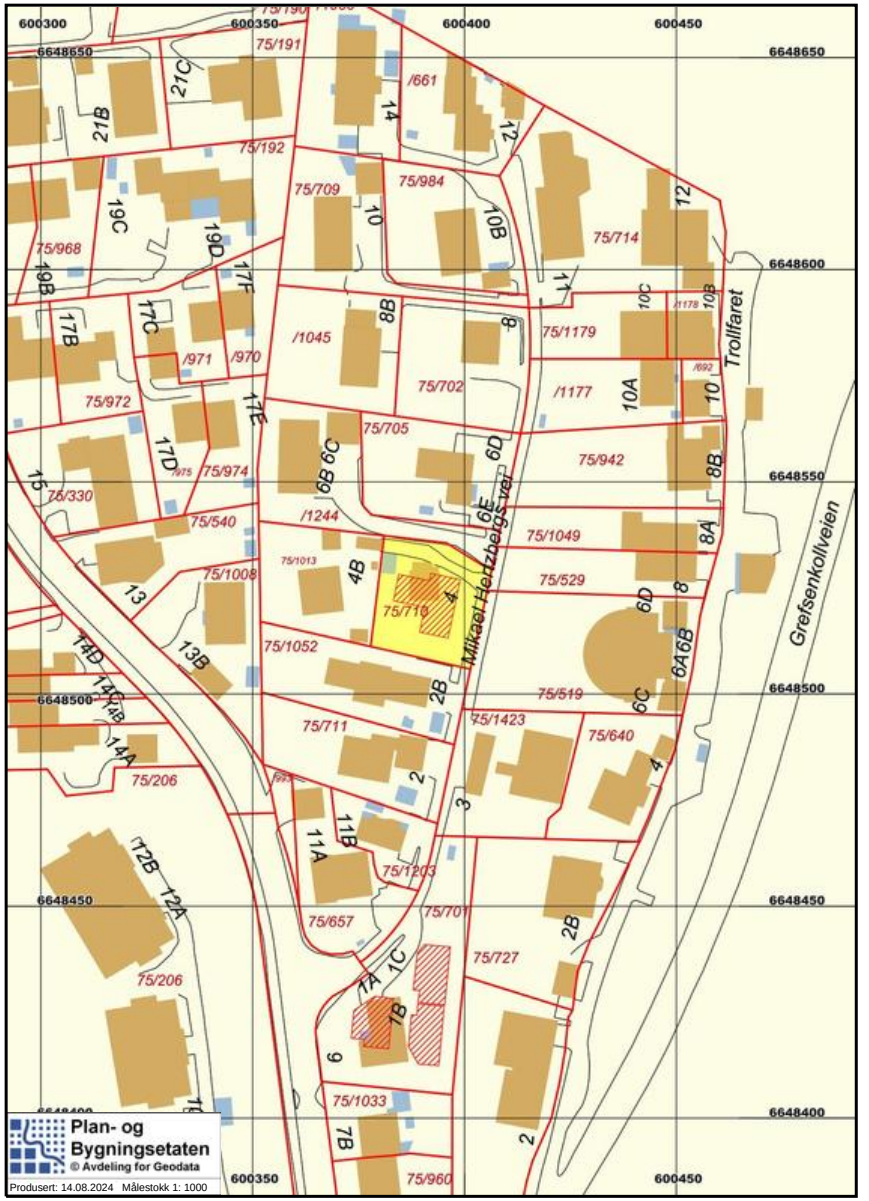
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 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.

Helseetaten 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 Helseetaten 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 støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten 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 ivaretatt. 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 trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, 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 drensvann, 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 trafikksikkerhetstiltak 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 infrastruktureiere 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 (Bjølsen)

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 nyplanting av vegetasjon.

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

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) 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 (Bjølsen)

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 (Bjølsen)

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 (Bjølsen)

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, sjaktdriving, 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 (Bjølsen) 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 (Bjølsen) 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 byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

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

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk 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 speil 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.

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

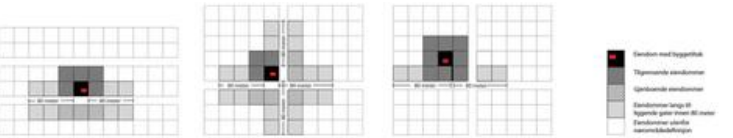
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

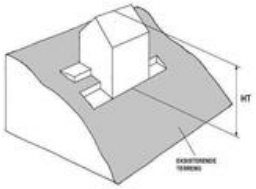
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

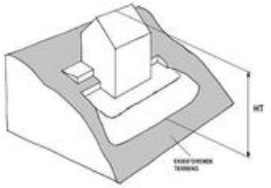
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-1487

Reguleringsplan for felles avkjørsel i Mikael Hertzbergs veis trace, Grefsen.

S-1487 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.09.1968
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196801249
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

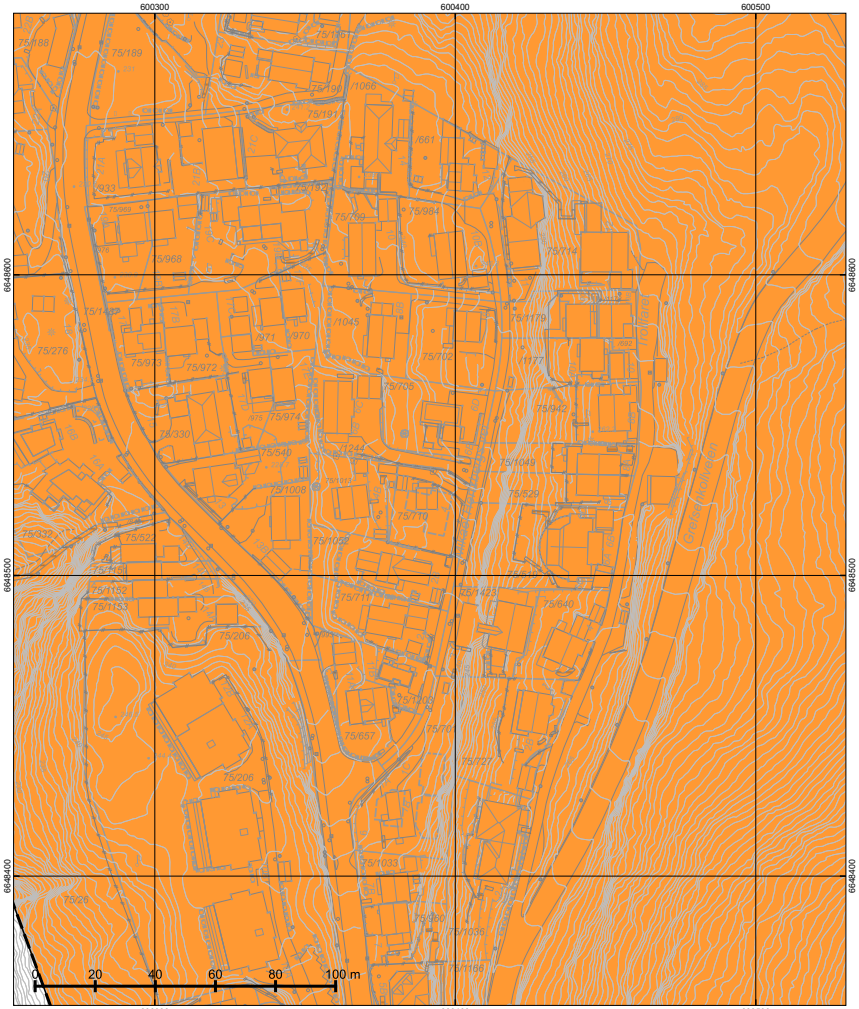
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

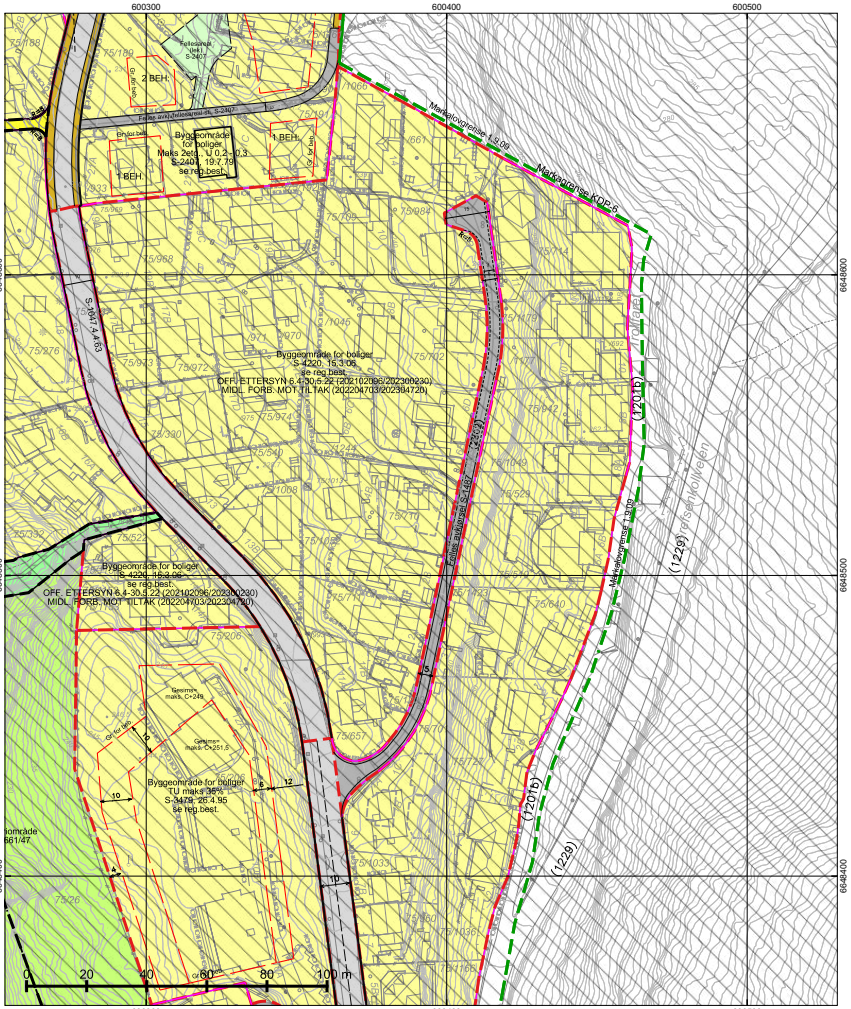
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 133237/ 86496345
Deres ref.: 195179
Adresse: MIKAEL HERTZBERGS VEI 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/710

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 133237/ 86496345
Deres ref.: 195179
Adresse: MIKAEL HERTZBERGS VEI 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/710

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

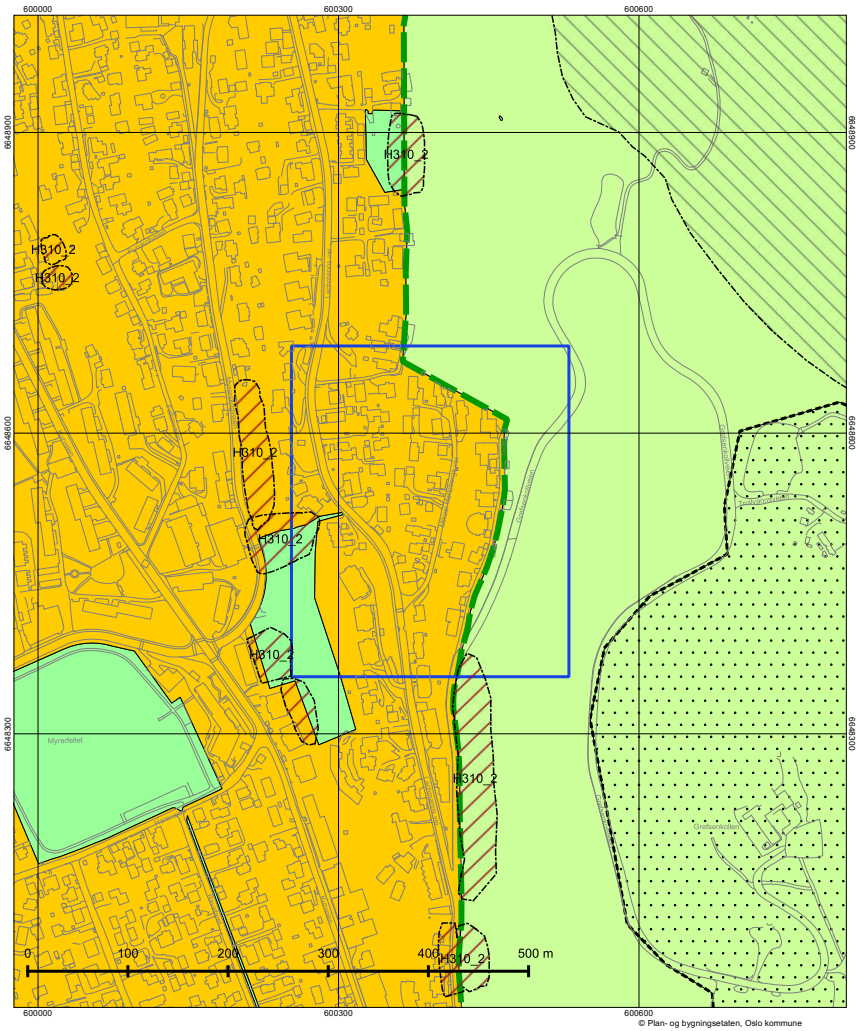
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 3030 - Turdrag

- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense



Oslo

Dato: 14.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133237/86496345
Deres ref.: 195179

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten



Bruk den digitale byggesøknaden for fagfolk:

Raskt, enkelt og komplett

Vi fyller automatisk inn alle eiendomsopplysninger og planer, og gir deg relevante spørsmål for søknaden din.

Du får

- raskere fordeling av søknaden din til saksbehandler
- nyttig veiledning gjennom relevante spørsmål
- lettere komplette søknader

Hva inneholder den digitale byggesøknaden?

I den digitale byggesøknaden kan du søke om

- oppføring av småhus
- oppføring av større bygg
- endring av eksisterende bygg
  - påbygg
  - tilbygg
  - fasadeendring
  - bruksendring
  - balkong
  - loft

I den digitale rammesøknaden er alle spørsmålene tilpasset eiendommen du skal bygge på. Du fyller inn relevante opplysninger om byggeprosjektet, laster opp tegninger og kart som beskriver prosjektet, og lager gjennomføringsplan med ansvarsretter. Du kan lagre underveis og redigere søknaden før du sender den inn.

Alle som har fått en rammetillatelse, kan bruke den digitale byggesøknaden for å søke om igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.
Bruk de digitale søknadstjenestene for byggesaker du allerede er i gang med.

Søk digitalt på **oslo.kommune.no/byggesak**

Vi tilbyr bedriftsbesøk

- Ønsker du en demonstrasjon av den digitale byggesøknaden?
- Har du lyst å teste de nye søknadstjenestene våre?
- Ta kontakt på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

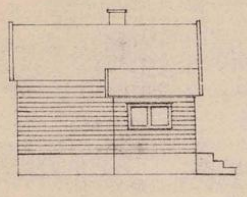
Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

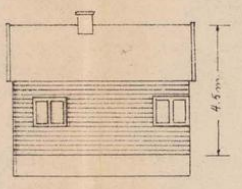
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

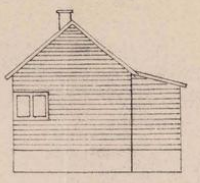
AKERS BYGNINGSKONTROLL
02090 * 29 APR. 1940
Bnr. 75 Bygn. nr. 434
Kart 5 p 93



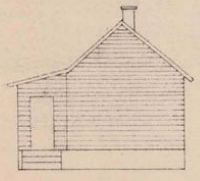
ØST



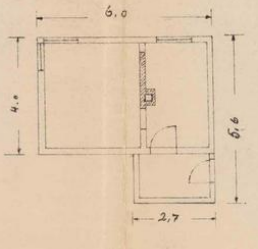
VEST



SYD



NORD

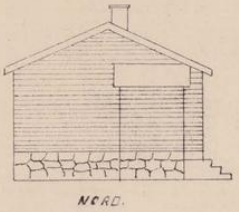


UTHUS.

Mikael Hertzbergsvei nr. 4. Vestre Aker
Gr. nr. 75. Br. nr. 434.
Målestokk. 1:100.

Hilda Jacksen

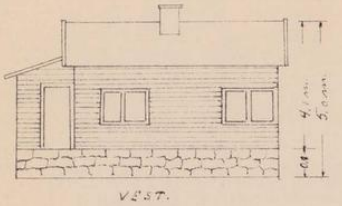
AKERS BYGNINGSKONTROLL
02090 * 29 APR. 1940
Bnr. 75 Bygn. nr. 434
Kart 4 p 93



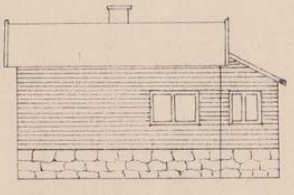
NORD.



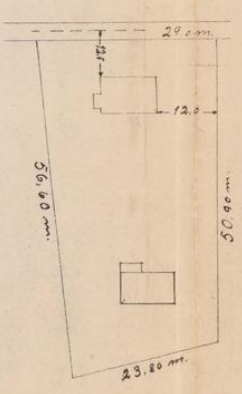
SYD.

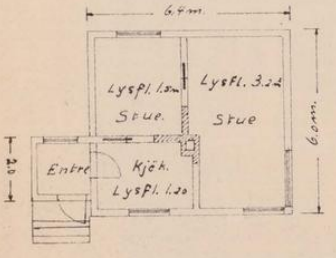


VEST.



ØST.

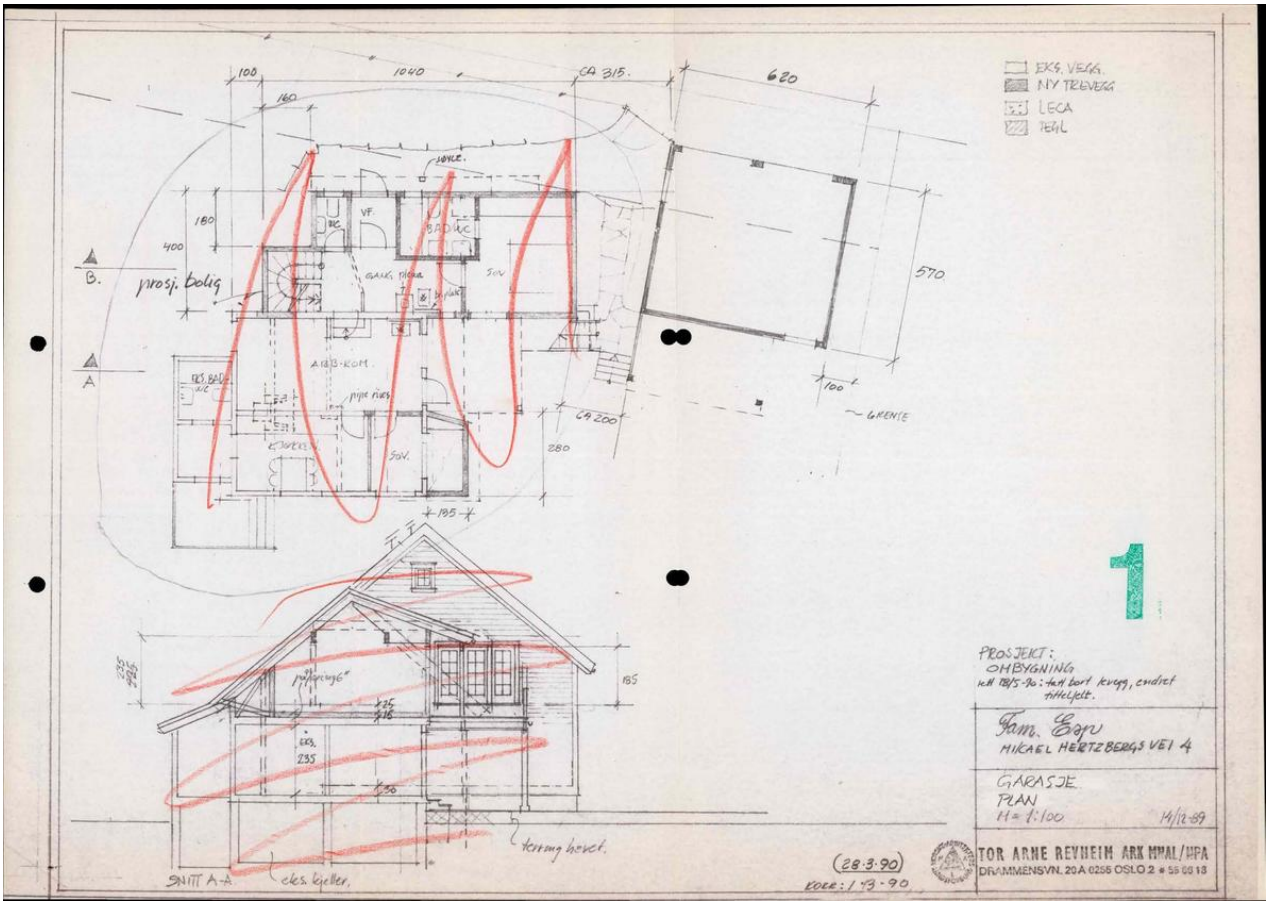




VÅNINGSHUS

Mikael Hertzbergsvei nr. 4. Vestre Aker
Gr. nr. 75. Br. nr. 434.
Målestokk. 1:100.

2-1-1940. Kathinka Bull
Hilda Jacksen


EKS. VEGG.
NY TREVEGG
LECA
TEGL
B.
prosj. bolig
A
A-B-KOM.
SOV.
GARASJE
1040
620
570
280
185
SNITT A-A
eks. kjeller.
(28·3·90)
KOKE: 1·9·90
PROSJEKT:
OMBYGNING
Fam. Espu
MIKAEL HERTZBERGS VEI 4
GARASJE
PLAN
M = 1:100
14/12-89
TOR ARNE REVHEIM ARK MNAL/NPA
DRAMMENSVN. 20A 0255 OSLO 2 ☎ 55 03 13



BRUTTO TOMTEAREAL : 669,5m2
- REGULERT VEIAREAL : 62,5m2
= NETTO TOMT : 607,0m2

MAX BYA:
607,0m2 x 0,24 = **145,68m2**

BYA: 142,5m2

VEDLEGG E-1

BRA Kjeller = 119,8m2

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
1	Endr. kjøkken	26.5.23	AL	EAJ

FASE: Søknad

SAK. NR.	TEGN. NR.	REV.
2571	A20-01	1

Prosjektnavn:
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710

BH: Gislaug Marie Moe Gimse, Håvard Gimse, Vestre Solemeg 3, 2213 Kongsvinger, E-post: h.gimse@gmail.com

ARK: **MARLOW ARKITEKTER AS**, Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua, 67 59 00 40, Post@marlowarkitekter.no

RIB: Rådg. ing. Bygg, Rib-veien 28, 0000 RIBbyen, Tlf. 000 00 000, rib@rolfma.no

RIE: Rådg. ing. Elektro, RIE-veien 28, 0000 RIEbyen, Tlf. 000 00 000, rie@rolfma.no

RIV: Rådg. ing. VVS, RIV-veien 28, 0000 RIVbyen, Tlf. 000 00 000, riv@rolfma.no

MARLOW ARKITEKTER AS

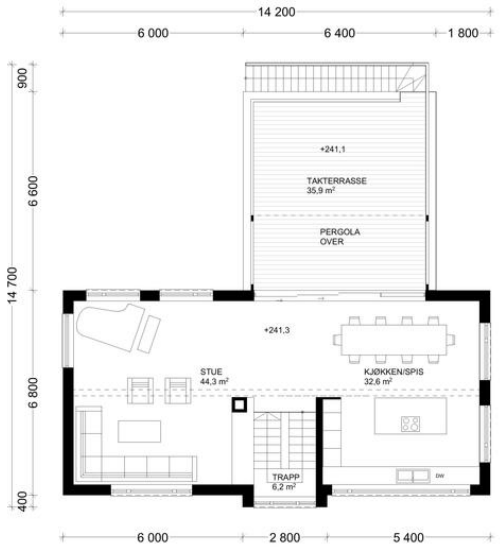
Type tegning: **Plan Kjeller**

Sign	AL	Kont.	EAJ
Dato	08.03.23	TEGN.NR.	A20-01
M/M	1:100/A3		REV. 1

Flächenmaß: Alle Maße in mm, Arbeitsmaße auf 1. OKFFB beziehen

VEDLEGG E-3

BRA Kjeller = 119,8m2
BRA 1 etg = 118,0m2
BRA 2 etg = 83,3m2
Sum = 321,1m2





Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

FASE
Søknad

SAK. NR.	TEGN. NR.	REV.
2571	**A20-03**	

Prosjektnavn
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710

BH: Gislaug Marie Moe Girnse
Håvard Girnse
Vestre Solemeg 3, 2213 Kongsvinger
E-post: h.girnse@gmail.com

ARK: **MARLOW ARKITEKTER AS**
Gamle Ringeriksvei 56,
1357 Bekkestua
67 59 00 40
Post@marlowarkitekter.no

RIB: Rådg. ing. Bygg
RIBveien 28
0000 RIBbyen
Tlf: 000 00 000
rib@rolfma.no

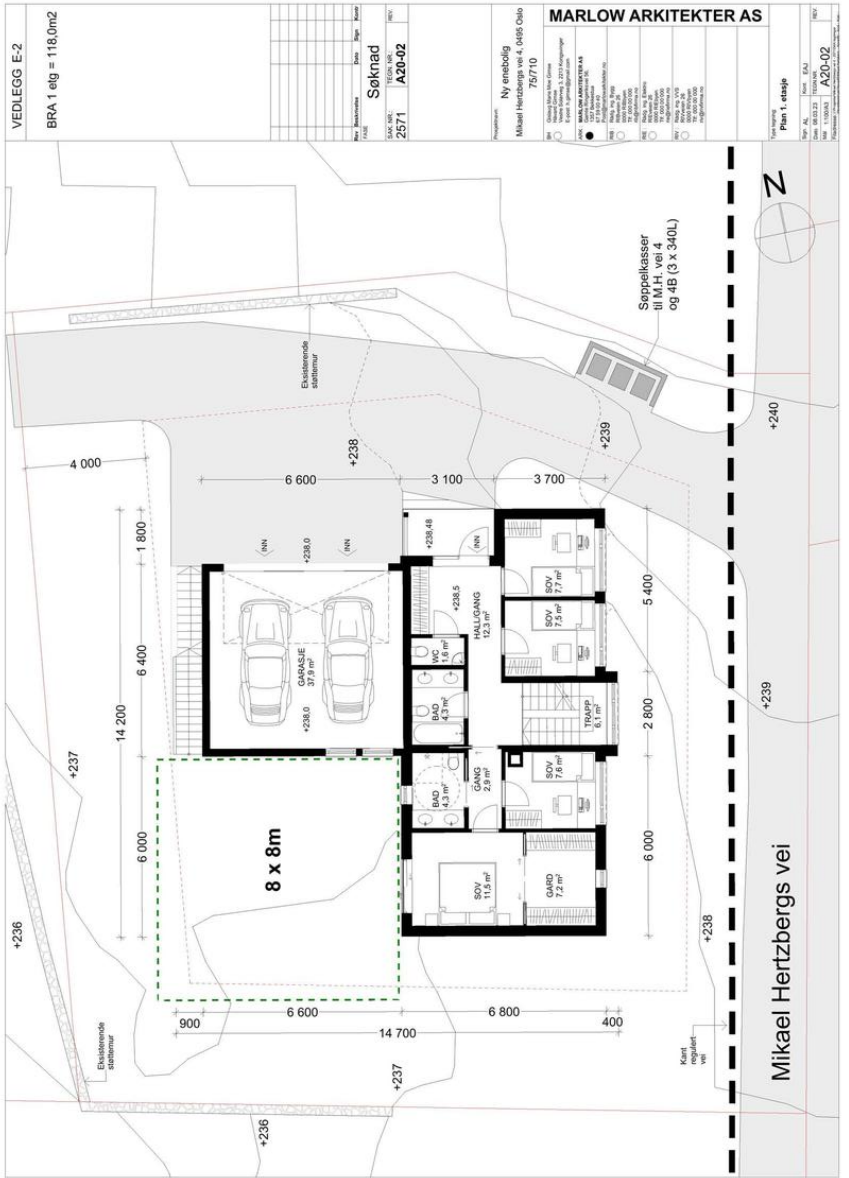
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIEveien 28
0000 RIEbyen
Tlf: 000 00 000
rie@rolfma.no

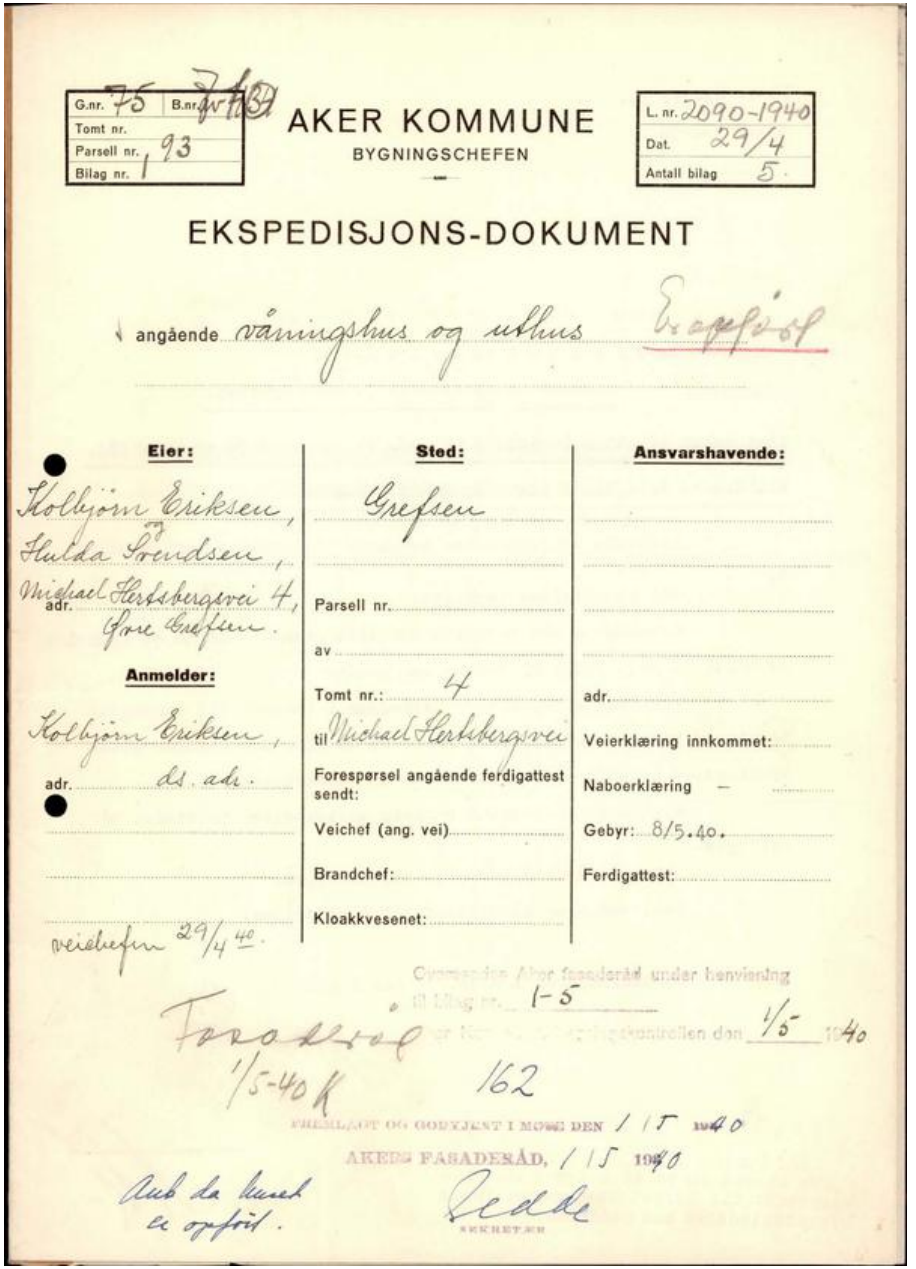
RIV: Rådg. ing. VVS
RIVveien 28
0000 RIVbyen
Tlf: 000 00 000
riv@rolfma.no

MARLOW ARKITEKTER AS

Type tegning
Plan 2. etasje

Sign.	AL	Kont.	EAJ	
Dato	08.03.23	TEGN.NR.	A20-03	REV.
MM	1:100/A3			


VEDLEGG E-2
BRA 1 etg = 118,0m2
MARLOW ARKITEKTER AS
Søknad
A20-02
Ny enebolig
Mikael Hertzbergs vei 4, 0495 Oslo
75/710
Plan 1. etasje
Søppelkasser til M.H. vei 4 og 4B (3 x 340L)
Eksisterende støttemur
8 x 8m
GARASJE 37,9 m²
HALL/GANG 12,3 m²
SOV 7,7 m²
SOV 7,5 m²
SOV 7,6 m²
SOV 11,5 m²
GARD 7,2 m²
BAD 4,3 m²
BAD 4,3 m²
WC 1,6 m²
GANG 2,9 m²
TRAPP 6,1 m²
Mikael Hertzbergs vei
Kant nyeste vei
N
4 000
6 600
3 100
3 700
1 800
6 400
14 200
6 000
5 400
2 800
6 000
900
6 600
6 800
400
14 700
+236
+237
+238
+239
+240



G.nr. 75 B.nr. 2/40
Tomt nr.
Parsell nr. 93
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 2090-1940
Dat. 29/4
Antall bilag 5

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående våningshus og uthus Grapløst

Eier:
Kolbjørn Eriksen,
Hulda Strandsen,
adr. Michael Herlsbergsvei 4, Gore Grefsen.

Anmelder:
Kolbjørn Eriksen,
adr. ds. adr.

veiebefn 29/4 40.

Sted:
Grefsen
Parsell nr.
av
Tomt nr.: 4
til Michael Herlsbergsvei
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 8/5.40.
Ferdigattest:

Overensstemmer med Aker fasaderåd under henvisning til Bilag nr. 1-5
er ført i byggesaksprotokollen den 1/5 1940

Fasaderåd
1/5-40 K 162

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 1/5 1940
AKERS FASADERÅD, 1/5 1940
SEKRETÆR

Anb da kunst
er oppført.



22/5

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Matr: 075/0710 - Jnr: 90/1814
Sted: Mikael Hertzbergsvei 4

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

SLUTTFØR.
23 ARKIVERES
DATO 1-03 SIGN. UMT

utgår

Skannet

Meldinger:
- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstko
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

EC

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Nybygg - Garasje

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
75	710		

199001107

Jnr.: 90/1814-Ø
Matr: 075/0710
Sted: Mikael Hertzbergsvei 4

Dato: 22.05.90
Bygningskontrollen i Oslo

Matr. nr.

Adresse

Byggherre: Familien Øsp. (Morten og Shina)

Ansvarl.

Mikael Hertzbergs vei 4

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	720 elever, 35 klasser	18 min / 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.)	516 elever, 33 klasser	23 min / 1.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	725 elever, 40 klasser	23 min / 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	394 elever, 29 klasser	7 min / 2.7 km
Nydalen videregående skole	960 elever	12 min / 3.9 km
Kuben videregående skole		11 min

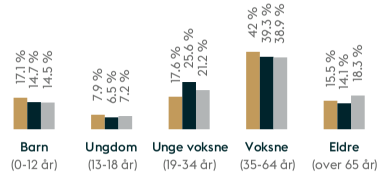
Offentlig transport

Kirketomta	Linje 56	3 min / 0.2 km
Grefsen stadion	Linje 11, 12	14 min / 1 km
Kjelsås stasjon	Linje RE30, R31	20 min / 1.5 km
Storo	Linje 4, 5	7 min / 2.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min / 6.8 km

Barnehager

Myrertoppen barnehage (1-5 år)	80 barn	10 min / 0.6 km
Gulldalen barnehage (1-5 år)	53 barn	10 min / 0.7 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år...	54 barn	11 min / 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås østre/Myrerskogen	2 532	1 168
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Myrerfeltet	12 min
Rønningen folkehøyskole	15 min
Stadion Fysio/Treningssenter	25 min
Fitness24Seven Storo	7 min

«Området har nærhet til marka, samtidig er det enkel adkomst til Oslo sentrum med trikk og bane»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Bjølsen, Grefsen, Sagene og Torshov godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 20-0291/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mikael Hertzbergs vei 4 0495 OSLO

Betegnelse: Gnr 75, bnr 710 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no