

Samvirkeveien 15A



Velkommen til

Samvirkeveien 15A



Salgsoppgaven produsert 20. februar 2025

Bekkelaget

Nyoppført, lekker enebolig med solrik tomt | 3 soverom | Svært attraktivt boområde | Dobbel garasje | Sjelden mulighet

Prisantydning	14 800 000,-
Omkostninger	390 550,-
Totalpris	15 190 550,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	130 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2024

Megler	Renee Benedicte Løkke
Telefon	905 52 105
E-post	renee@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/ Renee B. Løkke har gleden av å presentere Samvirkeveien 15 A | En nyoppført enebolig med svært barnevennlig beliggenhet i rolig gate på Bekkelaget. Eiendommen ligger i et meget attraktivt og veletablert område med nærhet til Sportsplassen, Brannfjell og Ekeberg.

Verdt å merke seg:

- Solrik og attraktiv beliggenhet
- Gjennomgående høy standard
- Lekkert Svanekjøkken m/alt integrert
- Slitesterk benkeplate i kompositttstein
- Balansert ventilasjon
- Peisovn i stue
- Delikate farge- og materialvalg
- Baderom i hver etasje
- Nydelig gjennomgående eikeparkett
- Integrert dobbel garasje
- Familievennlig planløsning
- Sportsbod
- Utbyggergaranti til 2029
- Syd-vestvendt balkong
- Steinkast fra Sportsplassen
- Bekkelaget skolekrets
- Tilrettelagt for elbil lader i garasje

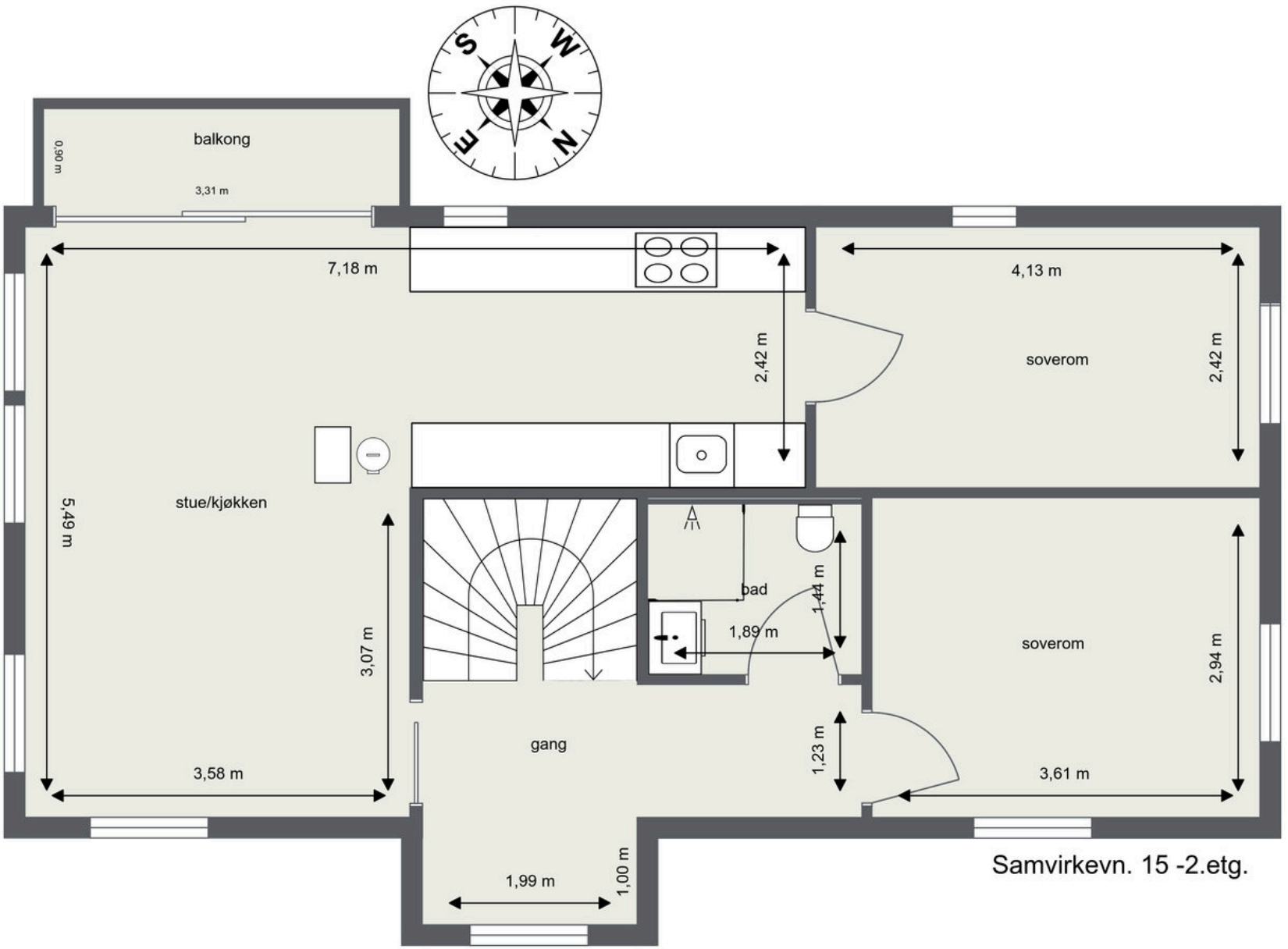
Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	38 kvm
Totalt BRA:	130 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Hall m/trapp, soverom og bad/vaskerom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 3 kvm. Utkraget balkong

2. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og spisestue.
BRA-e: 38 kvm. Bod og dobbelgarasje.
Total BRA: 65 kvm.


balkong
0,90 m
3,31 m
7,18 m
4,13 m
soverom
2,42 m
2,42 m
stue/kjøkken
5,49 m
3,07 m
bad
1,44 m
1,89 m
soverom
2,94 m
gang
1,23 m
3,58 m
3,61 m
1,99 m
1,00 m
Samvirkevn. 15 -2.etg.

































































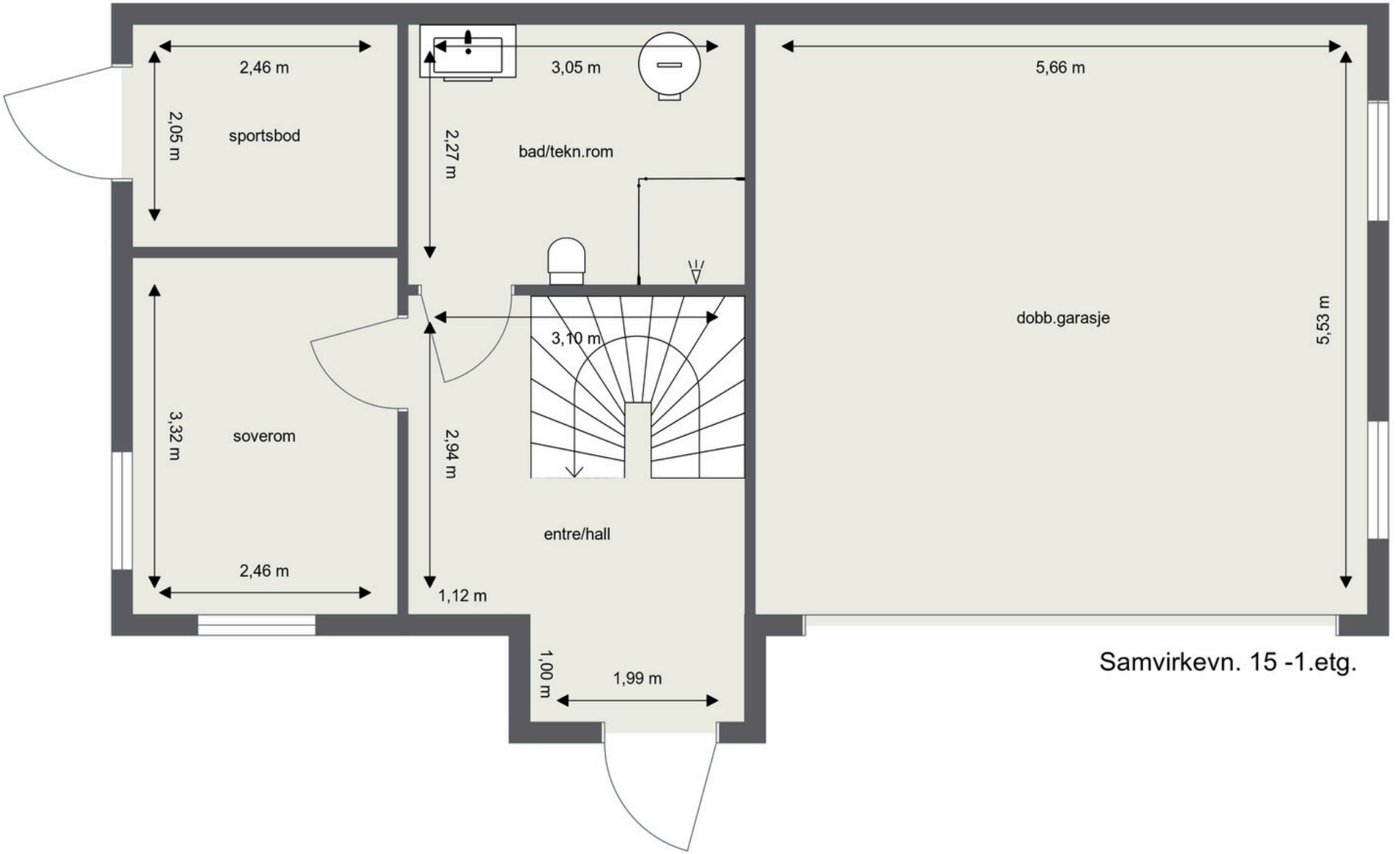

AVA
AVA











Forklaring av bilde/rommet














OSO






























5 min

Informasjon

Samvirkeveien 15A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0003/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Samvirkeveien 15A, 1178 OSLO
Gnr 151, bnr 112 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Daniel Sandaker
Carina Johnsen
Andreas Sandaker Olsen

Kjøpesum og omkostninger
14 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
370 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
371 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
390 550,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
15 171 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
15 190 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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
2024

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Hall m/trapp, soverom og bad/vaskerom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 3 kvm. Utkraget balkong

2. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og spisestue.

BRA-e: 38 kvm. Bod og dobbelgarasje.
Total BRA: 65 kvm.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:
1. etg: Hall m/trapp, soverom og bad/vaskerom.
2. etg: Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og spisestue.
Garasje og sportsbod på totalt 38 kvm.

Standard

Enebolig over to plan oppført i 2024. Prosjektet er nylig avsluttet og er utført av Hedalm Anebyhussom hovedentreprenør.
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Parkering i egen garasje og på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Klart gjort i garasje for el-bil lader.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus. Ventilasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

Vet du om det er utført arealmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus. Fram Ingeniørkontor AS sendt inn midlertidig brukstillatelse 6/1-25. Venter svar fra PBE. Søknad om brukstillatelse skal behandles av kommunen innen tre uker. Står er horisontaldelt tomannsbolig på eiendommen i dag som skal total rehabiliteres i løpet av året.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus. Seksjonering er allerede sendt inn for eiendommen.

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Midlertidig brukstillatelse og seksjonering som venter svar på.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Står er horisontaldelt tomannsbolig på eiendommen i dag som skal total rehabiliteres i løpet av året. Foreligger rammetillatelse for dette. Saks.nr PBE 202305700.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Er tinglyst fra forrige eier at man ikke kan ga flatt tak, eller utvendig farger ikke kan være mørkere enn fargen Røros rødt.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Vet ikke om seksjonering gjør noe her? Brøk er fordelt slik; Enebolig 34%. 1/2 Tomannsbolig 33%. 2/2 Tomannsbolig 33%.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Enebolig over 2 plan oppført 2024. Arbeider og utførelse er regulert i kontrakt mellom utbygger og entreprenør med minstekrav Teknisk forskrift 2017. Plate på mark-løsning Integrert dobbelgarasje med automatisk leddport og støpt dekke og sportsbod med egen inngang fra hage. Valmet tak med betong takstein og

takrenner/beslag i galvanisert stål. Liggende malt dobbelfalset kledning og vinduer med 3-lags energiglass. Hoveddør med glassfelt og overlys samt utkraget overbygg tekket med beslag. Utkraget balkong i impregnert utførelse på ca. 3 m² med adkomst fra spisestue. Hovedentreprenør er Hedalm Anebyhus og bygningen var på befaringen ferdigstilt og det er søkt brukstillatelse.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

B - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med varmekabler i hall i 1 etg og begge våtrom, samt vedfyrt peis.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 152,-pr. 2025

Det er estimert at kommunale avgifter for denne boligen vil utgjøre kr 14 152 i 2025. Beløpet faktureres og fordeles over fire terminer i året. Kommunale avgifter inkluderer vann-avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr og renovasjonsgebyr. Eiendommen er under seksjonering og kommunale avgifter blir fakturert for hele eiendommen som utgjør Samvirkveien 15 A,B og C. Endringer kan forekomme, gebyrer kan variere etter eget forbruk. Denne boligen skal betale 34/100 av de kommunale avgiftene for eiendommen.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 405 154,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 721 648,- pr. 2023
Formuesverdi gjelder for Samvirkeveien 15, da eiendommen ikke er ferdig seksjonert.

Forsikring

IF
Polisenr: 1214526

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier må tegne eget abonnement for kabel-tv og bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 138 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert. Eiendommen er under seksjonering, og tomten vil være fellesareal for denne boligen, samt tomannsbolig under renovering som vil utgjøre Samvirkveien 15 B og C.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en helt unik og meget attraktivt beliggenhet på Bekkelaget/Jomfrubråten. Eiendommen ligger tilbaketrukket i Samvirkeveien med lite gjennomgangstrafikk. Som nærmeste nabo ligger Ekebergparken med turstier, Svensketrappen og Skulpturparken. Kort tur gjennom parken finner man også velkjente Ekebergrestauranten med sin flotte utsikt.

Boligen har kort avstand til skoler på alle alderstrinn, flere barnehager og god kollektivtransport. I tillegg er det et variert utvalg av butikker og servicetilbud i nærheten. Lokale idrettslag som Bekkelaget, KFUM og Nordstrand IF er lett tilgjengelige, og Ballsletta på Ekeberg er et populært turmål med aktiviteter som ridesenter, minigolf og andre barnevennlige tilbud. Fjorden er også rett i

nærheten, med flere badeplasser langs Bunnefjorden, som Sydstranda på Ulvøya, Katten og Nordstrand Bad.

Området har et godt utvalg av dagligvarebutikker, som Kiwi, Rema 1000 og delikatessebutikken Jacobs på Holtet. Holtet har også et variert servicetilbud med blant annet butikker og flere serveringssteder, deriblant Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag. Kort vei til Lambertseter senter med over 70 butikker. Godt utvalg av treningssentre i området med både Evo, Sats og Beste Helse.

Kollektivtransporten er god, med trikkeholdeplass på Jomfrubråten som ligger omtrent 600-700 meter unna eiendommen. Trikken tar ca. 10 minutter til Oslo sentrum.

Eiendommen har gangavstand til Bekkelaget barneskole og ligger kort vei fra Brannfjell ungdomsskole. Flere videregående skoler er også lett tilgjengelige, inkludert Holtet og Lambertseter videregående, og det finnes et bredt utvalg av barnehager i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.01.2025. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Ombygging av eksisterende tomannsbolig fra horisontaldelt til vertikaldelt med et nytt brannskille.
- Gjenstående arbeid skal være utført innen 30.12.2026.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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 regulert til bolig med tilhørende anlegg. Eiendommen er også regulert til andre sikringssoner og trasè for jernbane. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Nåværende tomannsbolig på tomten skal total renovere i løpet av året fra horisontal- til vertikaldelt. Det må derfor påberegnes støy og trafikk i forbindelse med renovering. Se vedlagte plantegninger for renovering. Foreligger rammetillatelse. Saks.nr PBE 202305700. Er også en kum hvor tomannsbolig skal kobles til på, det må også påberegnes støy og graving i den forbindelse.
Det er vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak som gjelder riving og oppføring av tomannsbolig i Samvirkeveien 15 B. Eiendommen ligger innenfor området regulert av S-4220 (småhusplanen). Vi vedtok den 28.11.2024 midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Se vedlagt vedtak. Det er p.t. ikke kommet nye oppdatering om saken plan og bygg sine sider. Les mer om saken på plan og bygg sine sider, saken har saksnummer 202459829.

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.

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:
301/151/112:
18.08.1933 - Dokumentnr: 941793 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

05.12.1984 - Dokumentnr: 62478 - Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om adkomstrett

06.12.1984 - Dokumentnr: 62846 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

21.04.1987 - Dokumentnr: 24713 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2021 - Dokumentnr: 1464378 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:706
Bestemmelse om tak
Bestemmelse om terrasse
Bestemmelse om farge

13.01.2025 - Dokumentnr: 39036 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.03.1933 - Dokumentnr: 900252 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:151 Bnr:5

23.11.1984 - Dokumentnr: 59720 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:151 Bnr:257
VEGGRUNN

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 gjøres oppmerksom på at boligen er under seksjonering og at denne seksjonens areal kan avvike. Denne eneboligen og tomannsbolig under oppføring vil utgjøre Samvirkeveien 15 B og C. Denne boligen vil ha en seksjonerings brøk på 34/100. Innsendt søknad om seksjonering ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i informasjonen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon. Nåværende tomannsbolig på tomten skal total renovere i løpet av året fra horisontal- til vertikaldelt. Det må derfor påberegnes støy og trafikk i forbindelse med renovering. Se vedlagte plantegninger for renovering. Foreligger rammetillatelse. Saks.nr PBE 202305700. Er også en kum hvor tomannsbolig skal kobles til på, det må også påberegnes støy og graving i den forbindelse.

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 105 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 25 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 868,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 165 758,- 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. 3 900,-.

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 21. februar 2025

Megler

Renee Benedicte Løkke, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Samvirkeveien 15A

Samvirkeveien 15A

Nabolaget Holtet - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 576 elever, 27 klasser	**11 min** 0.8 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl... 192 elever, 21 klasser	**25 min** 1.7 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 37 klasser	**23 min** 1.7 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 619 elever, 36 klasser	**26 min** 1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	**9 min** 0.7 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	**5 min** 0.4 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	**28 min** 2 km

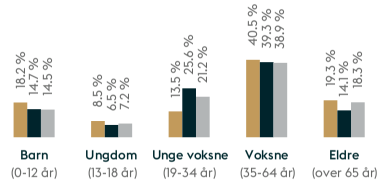
Offentlig transport

Bekkelagshjemmet Linje 19N, 74	**5 min** 0.4 km
Sportsplassen Linje 13, 19	**8 min** 0.6 km
Brattlikollen Linje 1, 4	**19 min** 1.4 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**9 min** 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 7.1 km

Barnehager

Frierveien barnehage (1-5 år) 65 barn	**5 min** 0.4 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1... 36 barn	**7 min** 0.5 km
Sportsplassen barnehage (1-5 å... 29 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holtet	3 391	1 390
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Sportsplassen grusbane	5 min
Holtet v.g. skole	5 min
Best Trening	13 min
Mudo Nordstrand	26 min

«Flott sted å bo med nærhet til by og marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Samvirkeveien 15 A, 1178 OSLO
OSLO kommune
gnr. 151, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 10.01.2025 Rapportdato: 28.01.2025 Oppdragsnr.: 18747-25004 Referansenummer: MR1415

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Per-Eddie Ekrem Vår ref: Per Eddie Ekrem

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.

Peek Eiendom AS



Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

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

• 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.

Samvirkeveien 15 A, 1178 OSLO
Gnr 151 - Bnr 112
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 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 føren 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

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av nyoppført enebolig over 2 plan beliggende i Samvirkeveien 15A.

Boligen består av:
1. etg: hall med trapp, soverom, bad/vaskerom. Sportsbod med utv. adkomst og dobbelgarasje.
2. etg: hall med trapp, stue med spiseplass og åpent kjøkken, bad og to stk. soverom.

Prosjektet er nylig avsluttet og er utført av Hedalm Anebyhus som hovedentreprenør.
Alle bygningsdeler og overflater er nye og ikke tatt i bruk.

Iht. gjennomføringsplan for tiltaket er alle arbeider avsluttet for alle ansvarsområder.

Overflater i boligen består av eikeparkett og fliser på gulv, sparklede slette malte overflater på vegger og himlinger. Innvendige dører i 1-speils utførelse med dempelist i karm. Flislagte våtrom med varmekabler i gulver og nedsenket dusjsone.
Kjøkkeninnredning fra Svanekjøkken med integrerte hvitevarer og benkeplate i stein.

Dobbelgarasje på ca. 31 m² med automatisk leddport. Støpt dekke med fall mot port og gipsede usparklede overflater.
Det er fremført opplegg for tilkobling EL-billader.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

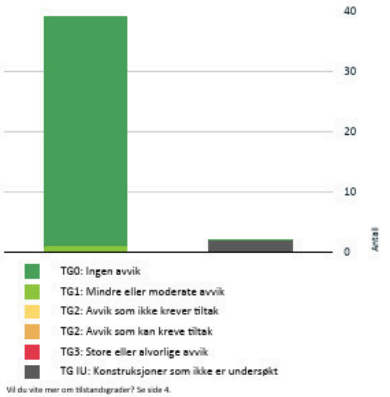
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Samvirkeveien 15 A, 1178 OSLO
Gnr 151 - Bnr 112
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Boligen var umøblert og ubebodd på befaringen.
Tilstandsrapporten er utarbeidet med opplysninger oversendt fra selger. Det ble foretatt befaring dagen etter stort snøfall og hele tomten var dekket av snø i tillegg til yttertak og balkong.
Det er ikke foretatt hulltaking for fuktkontroll da våtrommene er ubenyttet. Det er ikke tatt stilling til eventuelle avvik fra rammetillatelse og tilhørende pålegg fra kommunen.
Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generell beskrivelse	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2024

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2024	Oppføring nybygg	Oppføring av ny enebolig over 2 plan inkl. dobbelgarasje og sportsbod. Arbeidene er utført med Hedalm Anebyhus som hovedentreprenør.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein type Benders Candor. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takflater var tildekket med snø på befaringsdagen.
Bærende undertak av plater, papptekking, strølekter, steinlekter og betongtakstein.

Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

TG IU Bygning, generell beskrivelse

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Enebolig over 2 plan oppført 2024. Arbeider og utførelse er regulert i kontrakt mellom utbygger og entreprenør med minstekrav Teknisk forskrift 2017.
Plate på mark-løsning
Integrert dobbelgarasje med automatisk leddport og støpt dekke og sportsbod med egen inngang fra hage.
Valmet tak med betong takstein og takrenner/beslag i galvanisert stål.
Liggende malt dobbelfalset kledning og vinduer med 3-lags energiglass.
Hoveddør med glassfelt og overlys samt utkraget overbygg tekket med beslag.
Utkraget balkong i impregnert utførelse på ca. 3 m² med adkomst fra spisestue.

Hovedentreprenør er Hedalm Anebyhus og bygningen var på befaringen ferdigstilt og det er utstedt brukstillatelse 27.01.2025

TG 0 Nedløp og beslag

Forkantbeslag, takrenner, nedløp og utkast i galvanisert stål - i Silver utførelse.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

TG 0 Veggkonstruksjon

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon med malt liggende dobbelfalset bordkledning 19x148.
13 mm gipsplater på alle vegger. Plastfolie, bindingsverk, 200 mm isolasjon, vindtett plate,
vindsperre, utlekting og utvendig kledning.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i valmet kaldtakskonstruksjon uten adkomstmulighet og klimaskille mot boligrom.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

Samvirkeveien 15 A, 1178 OSLO
Gnr 151 - Bnr 112
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags energiglass levert av Norgesvinduet.
Åpningsfunksjon er horisontalt glidehengslet (toppsving)
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og tett malt dør til sportsbod.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt utkraget balkong på ca. 3 m² med adkomst fra spisestue. Trebjelkelag med terrassebord og rekkverk i impregnert utførelse.
Balkongen var dekket av snø på befaringsdagen og inspeksjon av gulv/planavvik var ikke mulig.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: 1-stavs eikeparkett med tilhørende lister. Fliser i entre/hall 1.etg.
Vegger: slette sparklede malte flater.
Himlinger: slette sparklede flater.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag isolert med 100 mm isolasjon mellom etasjene og støpt dekke i 1.etg.

I stue er det målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 1 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I soverom 2.etg er det målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I hall 1 etg. er det målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I soverom 1 etg. er det målt ca. 1 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad "moderat til lav". http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peisovn type Vision Line S40
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.
Sjekkliste for montering er fremvist.

TG 0 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn og eik håndløpere.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendig har boligen hvitmalte glatte slagdører. Skyvedør til hall fra stue.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Arbeidene er utført av BOVG - bygg og våtrom.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

Flislagte vegger og gulv, varmekabler i gulv og dusj med glassvegger, vegghengt wc og servantinnredning.

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Mosaikkfliser i nedsenket dusjsone og 60x60 forøvrig i rommet.
Det er målt fall på ca 30 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsone med avstand ca. 110 cm og 9-24 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet består av hengslede dusjvegger, vegghengt wc og servantinnredning med speil.

2.ETASJE > BAD

Samvirkeveien 15 A, 1178 OSLO
Gnr 151 - Bnr 112
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft under dørbladet.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er ubenyttet.
Det har vært gjennomført uavhengig kontroll på tetthet av Norsk Byggkontroll AS.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Arbeidene er utført av BOVG - bygg og våtrom.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

Flislagte vegger og gulv, varmekabler i gulv og dusj med glassvegger, vegghengt wc, servantinnredning, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat.
Våtrommet er en kombinasjon av bad og teknisk rom/vaskerom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Mosaikkfliser i nedsenket dusjsone og 60x60 forøvrig i rommet.
Det er målt fall på 32 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsone med avstand ca. 170 cm og 12-21 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet består av dusj med hengslede glassvegger, vegghengt wc, servantinnredning med speil, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat.

Tilstandsrapport

Det er opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft under dørbladet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er ubenyttet.
Det har vært gjennomført uavhengig kontroll på tetthet av Norsk Byggkontroll AS.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Svane kjøkken med glatte lakkerte fronter. Benkeplaten er av stein -type Ceaserstone med underlimt stål oppvaskkum fra Franke.
Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, 80 cm induksjonstopp, microovn, stekeovn og komfyrvakt.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til alle installasjoner i boligen. Det er besiktiget i rørskap plassert på vaskerom i 1.etg.
Oppstikk av kobberledning med magnetisk stengeventil/waterguard og hovedstoppekran.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelene.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra installasjonene.
Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerom i 1 etg.
Anlegget er levert av Systemair og er prosjektert i samsvar med energiberegning/energiregnskap for boligen.

Det foreligger FDV-dokumentasjon med produktinformasjon og vedlikehold for materialer knyttet til bygningsdelen.

Samvirkeveien 15 A, 1178 OSLO
Gnr 151 - Bnr 112
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken 2 Kw/h er på ca. 190 liter og er plassert på vaskerommet med forskriftsmessig tilkobling.

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med varmekabler i hall i 1 etg og begge våtrom. Forøvrig elektrisk oppvarming med panelovner og vedfyrt peis.

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.

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.

Boligen er oppført og prosjektert etter siste gjeldene NEK 400. EL-entreprenør er EL-Total.
Sikringsskap plassert i sportsbod med automatsikringer og hovedsikring på 63 amp. Anlegget er på 230 V.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg og pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2024.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Plate på mark-konstruksjon med isolert armert støpt dekke, radonsperre og oppstikk for EL-tilførsel og vann.

Samvirkeveien 15 A, 1178 OSLO
Gnr 151 - Bnr 112
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot nabohus er av granittstein.

TG IU Terrengforhold

Relativt flat tomt med adkomst via tilstøtende eiendom i sameiet. Adkomstvei er antatt singlet - ikke videre vurdert pga. snødekte arealer.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

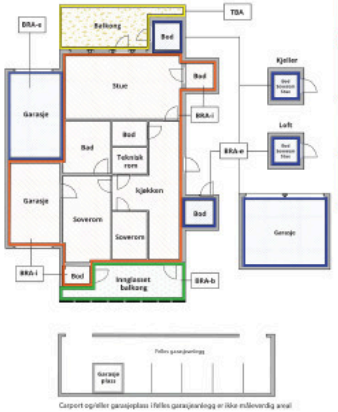
Hva er måleverdig areal?

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 brannceller 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.

Samvirkeveien 15 A, 1178 OSLO
Gnr 151 - Bnr 112
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	27	38		65	
2.etasje	65			65	3
SUM	**92**	**38**			**3**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Hall m/trapp , Soverom , Bad/vaskerom	Bod , Dobbelgarasje	
2.etasje	Hall m/trapp , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Spisestue		

Kommentar

Garasje og sportsbod er inkludert i BRA-e og er beregnet inkl. yttervegger mot tilstøtende boligrom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg -oppført 2024

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	92	38

Kommentar

Enebolig	Garasje og sportsbod er inkludert i 5-rom og er beregnet inkl. yttervegger mot tilstøtende boligrom.

Samvirkeveien 15 A, 1178 OSLO
Gnr 151 - Bnr 112
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Daniel Sandaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	151	112		0	1136.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Samvirkeveien 15 A

Hjemmelshaver
Olsen Andreas Sandaker, Johnsen Carina,
Sandaker Daniel

Kommentar
Arealet er for hele matrikkelen som omfatter Samvirkeveien 15A, 15B og 15C.
Det er ikke foretatt vurderinger av tomtens seksjonerte inndelinger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig oppført 2024 beliggende i attraktivt område på Holtet. Området består av trehusbebyggelse og blokkbebyggelse.
Ekebergskogen i nord og vest, og av Sandstuveien i sør. Området er et fredelig og barnevennlig boligområde med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. I nærområdet finner man fotballbane, kunstgressbane, ballbinge, lekeplass, idrettshall, svømmehall, skiløyper, akebakker, hesteridning, tennisanlegg og treningssenter.

Området ligger også med nærhet til flotte tur- og friluftsområder som bl.a. Ekebergsletta, Brannfjell, Østensjøvannet, Østmarka, Nordstrand bad og Katten som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Reg.plan for området - Småhusplanen - er til politisk behandling. Inntil ny plan foreligger vedtatt er området gjenstand for byggestopp i stor grad.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse 30.11.2023			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Sjekkliste for fuktsikring våtrom			Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no/FDV			Gjennomgått		Nei
Midl.brukstillatelse	28.01.2025		Gjennomgått		Nei

Samvirkeveien 15 A, 1178 OSLO
Gnr 151 - Bnr 112
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

iVerdi AS, 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/MR1415

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. jan. 2025

Oppdragsnummer
18-0003/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Samvirkeveien 15A, 1178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Daniel Sandaker, Carina Johnsen, Andreas Sandaker Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1214526
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Klart gjort i garasje for el-bil lader

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus. Ventilasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus. Takstmann kommer 10/10.

23. Vet du om det er utført arealmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus. Fram Ingeniørkontor AS sendt inn midlertidig brukstillatelse 6/1-25. Venter svar fra PBE. Søknad om brukstillatelse skal behandles av kommunen innen tre uker. Står er horisontaldelt tomannsbolig på eiendommen i dag som skal total rehabiliteres i løpet av året.

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

Ja

Beskriv: Huset er nylig oppført. Overtatt 12/24. Hedalm Aanebyhus. Seksjonering er allerede sendt inn for eiendommen.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Midlertidig brukstillatelse og seksjonering som venter svar på.

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

Ja

Beskriv: Står er horisontaldelt tomannsbolig på eiendommen i dag som skal total rehabiliteres i løpet av året. Foreligger rammetillatelse for dette. Saks.nr PBE 202305700.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Er tinglyst fra forrige eier at man ikke kan ga flatt tak, eller utvendig farger ikke kan være mørkere enn fargen Røros rødt.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om seksjonering gjør noe her? Brøk er fordelt slik; Enebolig 34%. 1/2 Tomannsbolig 33%. 2/2 Tomannsbolig 33%.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

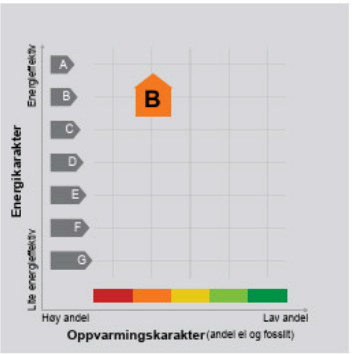
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0003/25

ENERGIATTEST

Adresse	Samvirkevelen 15A
Postnummer	1178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301286260
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59685
Dato	12.12.2024
Innmeldt av	FHAF v/ VIET KHOA NGUYEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FRAM INGENIØRKONTOR AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202305700 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Linn Domeij Karlsson	Dato: 28.01.2025

Adresse:	SAMVIRKEVEIEN 15	Eiendom:	151/112/0/0
Tiltakshaver:	DANIEL SANDAKER	Søker:	FRAM INGENIØRKONTOR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltak - Samvirkeveien 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for enebolig, som vi mottok 06.01.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for arbeider knyttet til eneboligen som omfattes av igangsettingstillatelse (1).

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- ombygging av eksisterende tomannsbolig fra horisontaldelt til vertikaldelt med et nytt brannskille.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 30.12.2026.

Vilkår i den videre prosessen

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vilkår for igangsettingstillatelse (2)

Når dere søker om igangsettingstillatelse (2), må dere sende oss følgende dokumentasjon:

1. Oppdaterte plantegninger av tomannsboligen
    - I nye plantegninger skal ny planløsning, rombenevnelser og intern sirkulasjon komme frem.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

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.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

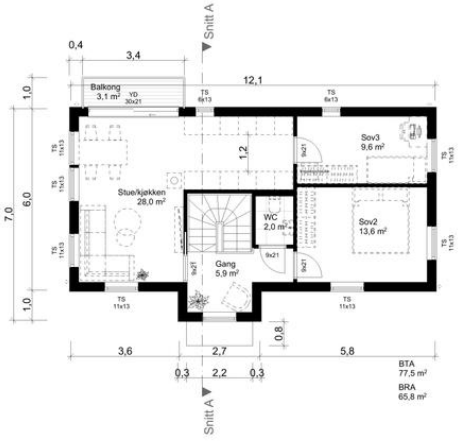
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Linn Domeij Karlsson - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
DANIEL SANDAKER, Samvirkeveien 15, 1178 OSLO



Buildable AS

PROSJEKT

125.2023 . Samvirkeveien 15

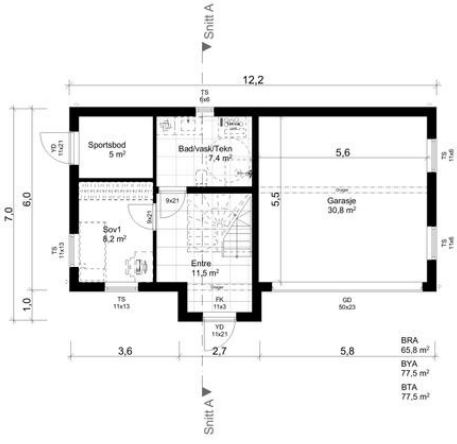
Prosjekt	121.2023
Adresse	Samvirkeveien 15, 1178 Nordstrand
Gnr/Bnr	151/112
Kommune	Oslo
Tiltakshaver	Daniel Sandaker
Byggmetode	Enebolig

Revisjoner

A	Skisse - ØV - 10.03.2023	
B	Byggemeldingstegninger - ØV - 23.03.2023	
C	Komplettert - ØV - 27.03.2023	

Prosjekt Nord

Format	A3
Målestokk	1:100
Tegn.type	Plan 2 (nybygg)
Tegn.nr	E2
©2022	



Buildable AS

PROSJEKT

125.2023 . Samvirkeveien 15

Prosjekt	121.2023
Adresse	Samvirkeveien 15, 1178 Nordstrand
Gnr/Bnr	151/112
Kommune	Oslo
Tiltakshaver	Daniel Sandaker
Byggmetode	Enebolig

Revisjoner

A	Skisse - ØV - 10.03.2023
B	Byggemeldingstegninger - ØV - 23.03.2023
C	Komplettert - ØV - 27.03.2023

Prosjekt Nord

Format	A3
Målestokk	1:100
Tegn.type	Plan 1 (nybygg)
Tegn.nr	E1

©2022

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FORHANDLER HA FERDIGHUS AS
Solbråveien 23
1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.11.2024
	202460697 - 2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse: SAMVIRKEVEIEN 15
Tiltakshaver: DANIEL SANDAKER
Tiltakstype:

Eiendom: 151/112/0/0
Søker:
Tiltaksart:

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak – Samvirkeveien 15

Plan- og bygningsetaten vedtar midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Ansvarlig søker Forhandler Ha Ferdighus AS har på vegne av tiltakshaver Daniel Sandaker 12.09.2024 sendt inn søknad om oppføring av tomannsbolig og garasje samt riving av eksisterende tomannsbolig.

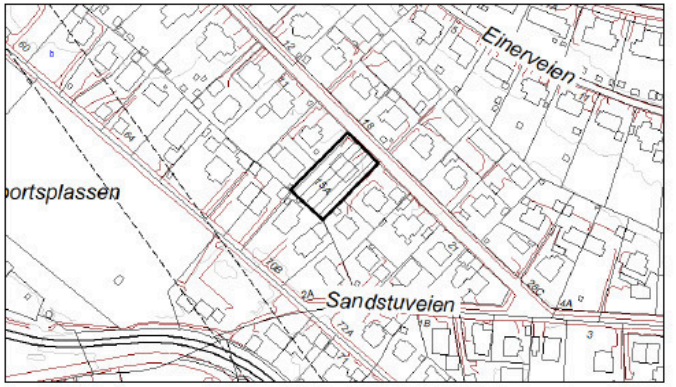
Det midlertidige forbudet berører eiendom med gnr. 151 og bnr. 112.

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



Bakgrunn

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak er utløst som følge av søknad om oppføring av ny tomannsbolig, dobbeltgarasje og riving av eksisterende tomannsbolig som vi mottok 12.09.2024. Søknaden er sendt inn av ansvarlig søker Forhandler Ha Ferdighus AS på vegne av tiltakshaver Daniel Sandaker.

Samvirkeveien 15 var opprinnelig omfattet av midlertidig forbud mot tiltak i forbindelse med revisjon av småhusplanen datert 06.04.2022. Eiendommen var en av eiendommene som ble tatt ut av forbudet. Dette er årsaken til at det ble vurdert midlertidig forbud. Begrunnelsen for hvorfor eiendommene ble tatt ut av forbudet er nærmere gjort rede for i avsnitt om tidligere saksbehandling.

Tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av en tomannsbolig og riving av eksisterende tomannsbolig. Tomannsboligen som ønskes revet er oppført i 1935 og er i svekket forfatning ved at det blant annet er store skader på vegger og i grunnmuren. Det oppføres i tillegg en dobbeltgarasje på 39, 2 m². %-BYA er oppgitt å være 23, 99 % etter gjennomført tiltak. Søker redegjør for at det nye tiltaket er i henhold til den gjeldende småhusplanen som gjelder for eiendommen; S-4220.

Eiendommen

Eiendommen ligger i et småhusområde på Bekkelaget i bydel Nordstrand. Bygningene i nærområdet varierer i størrelse og utforming, men har til felles en enhetlig avstand til vei. Tilgrensende eiendommer er omfattet av det gjeldende forbudet i småhusplanen vedtatt 06.06.2023.

Tidligere saksbehandling

Eiendommen var i utgangpunktet omfattet av midlertidig forbud mot tiltak i forbindelse med revisjon av småhusplanen, S-4220, datert 06.04.2022.

Byggesak 202305700 ble mottatt 11.04.2023, i «amnestiperioden» – en tidsbegrenset periode der det var åpnet for å behandle byggesaker etter S-4220. Byggesaken ble derfor ikke omfattet av det midlertidige forbudet.

Da det ble fattet nytt vedtak om midlertidig forbud mot tiltak 06.06.2023, ble eiendommer der det var kommet inn søknad i «amnestiperioden», men ennå ikke fattet vedtak, tatt ut av forbudet. Dette skulle sikre at søknader som kom inn i «amnestiperioden» skulle behandles etter S-4220, selv om ny plan trådde i kraft. Eiendommer med behov for arkeologisk registrering av Byantikvaren, ble også tatt ut av forbudet.

12.09.2024 mottok vi imidlertid ny søknad om oppføring av tomannsbolig og garasje samt riving av eksisterende tomannsbolig.

Hvorfor ønsker vi å legge ned et midlertidig forbud?

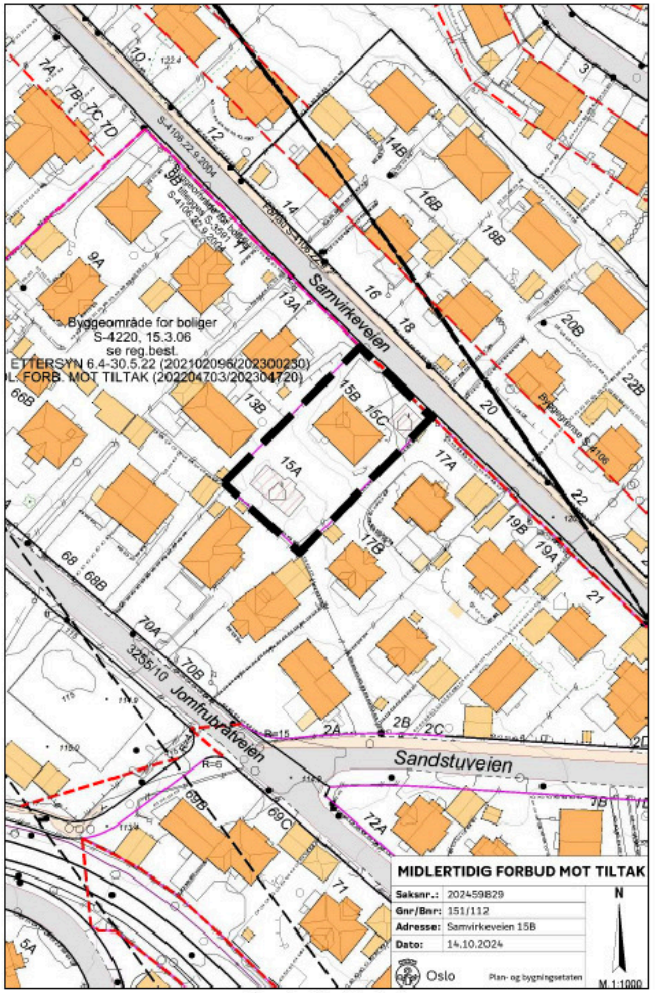
Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversible om vi mister dem. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse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

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

Planstatus

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

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



Figur 1 – *Varslingskart*

Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

Søker og tiltakshaver ble varslet om at det ville bli lagt ned midlertidig forbud mot tiltak i brev av 27.09.2024. I varselet ble det satt en frist til 11.10.2024 for å komme med merknader.

Merknader til varselet

Vi har mottatt følgende merknader fra ansvarlig søker:

- Oppføring av ny tomannsbolig er bedre enn ombygging av eksisterende bolig
  Det er gitt rammetillatelse til ombygging av eksisterende tomannsbolig i sak 202305700, men det er likevel ikke ønskelig å gjennomføre ombyggingen, blant annet på grunn av boligens tekniske tilstand. Det er store fuktskader og boligen er i en tilstand som vil medføre store ressurser for å oppgradere den til dagens standard. Det er derfor hensiktsmessig å bygge en erstatningsbolig i henhold til dagens krav, fremfor å bygge om eksisterende bolig.

- Tomannsboligen får samme plassering og utforming som eksisterende bolig
  Den nye tomannsboligen vil kun erstatte den gamle bygningen. Volum, plassering og utforming vil være den samme.

- Bedre bokvalitet
  En ny tomannsbolig vil gi tiltakshaver bedre bokvalitet.

- Økonomiske konsekvenser
  Et midlertidig forbud vil gi enorme økonomiske tap for både tiltakshaver og involverte foretak.

- Viktige verdier blir ivaretatt
  Verdiene til trær, terreng og småhusområdenes åpne karakter blir ikke påvirket av tiltaket.

- Omprosjektering av tiltaket er ikke aktuelt
  En omprosjektering vil innebære ny runde med supplering av dokumentasjon, lang saksbehandlingstid og ytterligere økonomisk tap for tiltakshaver, og det er derfor ikke aktuelt å omprosjektere tiltaket.

  Merknadene fra ansvarlig søker kan i sin helhet leses i brev datert 09.10.2024 i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

27. 727 eiendommer er omfattet av reguleringsplan S-4220. Disse eiendommene er helt eller delvis omfattet av gjeldende midlertidig forbud mot tiltak som ble vedtatt 06.06.2023. Unntakene er eiendommene som ble tatt ut av forbudet, deriblant Samvirkeveien 15.

Årsaken til at flere eiendommer ble tatt ut av forbudet er en følge av «amnestiperioden». Oslo byutviklingsutvalg vedtok 15.02.2023 et åtte ukers amnesti fra det midlertidige forbudet mot tiltak i småhusområdene. Vedtaket i byutviklingsutvalget innebar at det ble åpnet for å sende inn søknader i småhusplanområdene etter den gjeldende småhusplanen. Søknader som kom inn i dette tidsrommet, hvor det ikke ble fattet førstegangsvedtak før etter at nytt midlertidig forbud mot tiltak ble vedtatt 06.06.2023, ble tatt ut av forbudet. Dette skulle sikre at søknader som kom inn i «amnestiperioden» skulle behandles etter S-4220, selv om ny plan trådde i kraft. Eiendommer der det var behov for arkeologisk registrering av Byantikvaren ble også tatt ut av forbudet.

Samvirkeveien 15 var altså opprinnelig del av forbudet i forbindelse med arbeidet med ny småhusplan. Saken ble tatt ut av planområdet som følge av byggesak 202305700. Vi mottok denne første byggesøknaden, om å bygge om eksisterende tomannsbolig m.m., under amnestiperioden. Søknaden ble behandlet etter S-4220 og det er gitt ramme- og igangsettingstillatelse. 12.09.24 mottok vi ny søknad om oppføring av tomannsbolig og garasje samt riving av eksisterende tomannsbolig. Det at eiendommen tidligere var en del av forbudet mot tiltak og tiltenkt å være en del av arbeidet med ny plan, taler for at det bør legges ned et forbud på eiendommen.

Vegetasjon, terreng og småhusområdenes åpne karakter er verdier som blir bygget ned bit for bit. Verdiene går tapt både i mindre og større prosjekter og tapet av disse er i de aller fleste tilfeller irreversibelt. Plan- og bygningsetaten ser at det er et gap mellom dagens regulering og ønsket situasjon, og mener derfor et forbud er nødvendig for å stanse verdier som går tapt, frem til disse blir bedre sikret. Vi mener eiendommen må sees i sammenheng med det helhetlige planområdet der man ønsker større åpenhet mellom småhusbebyggelsen. Tiltaket vil være i strid med en viktig intensjon i planarbeidet, og det vil derfor være svært uheldig å tillate tiltak som vi vet går imot den ønskede utviklingen innenfor området.

Vi forstår det slik at den eksisterende tomannsboligen er i en svekket teknisk tilstand, og at man derfor foretrekker å bygge helt nytt fremfor å bygge om eksisterende bolig. I byggesak 202305700 har vi gitt tillatelse til å bygge om eksisterende tomannsbolig. Prinsipielt sett tror vi at alle bygninger i større eller mindre grad kan restaureres og tilpasses dagens bruk, og at dette gir rom for nye arkitektoniske løsninger som kan heve både bygningen og omgivelsenes bokvalitet og visuelle kvaliteter. Vi erkjenner samtidig at faktorer som tid, økonomi og ressursbruk er lagt til grunn for ønsket om å bygge nytt, men kan likevel ikke se at dette veier tungt nok til å gi en tillatelse. Spesielt fordi det på denne eiendommen ville vært mulig å bygge nytt og samtidig ivareta hensynet om større åpenhet mellom bebyggelsen.

Et forbud vil få noen negative konsekvenser for tiltakshaver. Den største ulempen er at tiltakshaver ikke får bygget akkurat slik de ønsker. For det andre vil tap av økonomi og ressursbruk som er tillagt byggesøknaden uten å få en tillatelse være uheldig.

På den annen side, har vi underveis i prosessen veiledet og gitt anledning til å gjøre endringer i henhold til de unntakene det er åpnet opp for i det gjeldende forbudet. Sentralt i denne saken var å få ned utnyttelsen i henhold til unntakene som tillater en maksimal utnyttelse på 22 %. Slik vi ser det, ville dette vært mulig på eiendommen med få grep. Vår anbefaling er ikke tatt til følge, og beslutningen om å legge ned et forbud er dermed tatt deretter.

Vår konklusjon

Samvirkeveien 15 var opprinnelig omfattet av et forbud og intensjonen har alltid vært at eiendommen skal inngå i arbeidet med revisjon av småhusplanen. Eiendommen må derfor vurderes som en del av det helhetlige planområdet, der en av de viktigste intensjonene er større åpenhet mellom bebyggelsen. Tiltaket gir en utnyttelse på 23, 99 % noe som er en mye høyere utnyttelse enn den nye planen åpner for.

Vi ser at den eksisterende tomannsboligen er i en svekket teknisk tilstand, og at man derfor foretrekker å bygge en ny bolig. Samtidig mener vi at det ville vært mulig å bygge om eksisterende tomannsbolig eller alternativt bygge helt nytt også i tråd med unntakene det er åpnet for i det gjeldende forbudet. En omprosjektering i form av en noe lavere utnyttelse, ville på denne eiendommen vært mulig, uten å gå på bekostning av bokvalitet og teknisk standard.

I tidligere søknader vi har mottatt på eiendommer som er tatt ut av forbudet, har vår anbefaling om å omprosjektere tiltaket etter unntakene blitt tatt til følge. Det har derfor ikke vært aktuelt å legge ned et forbud. Det vil fremstå vilkårlig og i strid med likebehandlingsprinsippet om vi skal gi tillatelse til høyere utnyttelse på denne eiendommen, når andre eiendommer i planområdet med like forutsetninger ikke får samme mulighet.

Etter en helhetlig vurdering av tiltaket og innsendte merknader har vi kommet frem til at det skal legges ned et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Tiltak som er omfattet av forbudet

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

Unntak fra forbudet

Plan- og bygningsetaten unntar likevel enkelte typer tiltak fra forbudet, som i begrenset grad vil berøre de verdiene som revisjonen skal ivareta. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende småhusplan.

Det gis unntak for tiltak som oppfyller samtlige punkter:

- Det gis unntak for tiltak som, inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 22 % bebygd areal (BYA) per tomt. For områder som er markert som A- og B-områder i plankartet for S-4220 gis det unntak for tiltak, som inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 16 % BYA per tomt. Tidligere parkeringsnorm vedtatt av bystyret den 27.11.2002 gjelder ved beregning av parkering og BYA.

  Tiltak som ikke påvirker % BYA er unntatt, forutsatt at øvrige unntakspunkter er oppfylt.

  Påbygg og fasadeendring på eksisterende bolig er eksempelvis ikke i strid med dette unntakspunktet.

  Overbygging av påkrevde parkeringsplasser på terreng, eller omorganisering av bebygd areal på eiendommen, er eksempler som derimot medfører endring i bebygd areal og kan være i strid med unntakspunktet. Disse tiltakene kan maksimalt medføre 22 % BYA på tomten for å oppnå unntak fra forbudet.

- Det gis unntak for opprettelse av ene-, tomanns- og tremannsboliger. Dette unntaket gjelder kun for opprettelse av nye boenheter, enten ved bruksendring, oppdeling eller nyoppføring.

  Fasadeendringer, mindre tilbygg/påbygg eller andre mindre utvendige tiltak eller mindre frittliggende bygg på eiendommer hvor eksisterende bolig(er) har flere enn 3 boenheter, er eksempler på tiltak som ikke vil være i strid med unntakspunktet.

  For eneboliger gis det kun unntak dersom tomtestørrelsen er minimum 600 m² per hovedboenhet. For to- og tremannsboliger gis det kun unntak dersom tomtestørrelsen er minimum 450 m² per boenhet.

  I eneboliger kan det etableres én sekundærleilighet. Sekundærleilighet må ligge i samme bygning som hovedboenheten, ha maksimalt 55 m² bruksareal (BRA) og ikke overstige 50 % av hovedboenhetens BRA, jf. småhusplanens veileder under definisjoner.

- Det gis unntak dersom minimum 60 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep.

  Ved utregning av andel terrenginngrep, omfattes kun de terrenginngrepene som utføres fra og med forbudets vedtaksdato, samt fotavtrykk til eksisterende bebyggelse på eiendommen.

  Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer, herunder byggegrop. Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel utrulling av ferdigplen eller etablering av kjøkkenhage, anses ikke som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved riving av eksisterende bygninger og drenering anses heller ikke som terrenginngrep.

Forbudet omfatter, uavhengig av unntakene over, alle former for bilparkering under eksisterende terreng, felling av trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng, deling av eiendommer, arealoverføringer over 50 m², og tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner jf. kulturminneloven § 8.

Tiltak som oppfyller alle unntakspunktene over er unntatt forbudet. Eksempelvis vil en støttemur som ikke medfører terrenginngrep på mer enn 40 % av tomten, og ikke medfører felling av store trær, eller berører kulturminner, være unntatt forbudet selv om det ikke spesifikt står at støttemurer er unntatt. Innvendig bruksendring som ikke medfører opprettelse av flere boenheter enn boligtypologien tremannsbolig, eller mer enn en sekundærleilighet i eneboliger, er også eksempler på tiltak som oppfyller unntakskriteriene og unntas fra forbudet.

Dersom et tiltak er unntatt fra forbudet, må det fortsatt gjennom ordinær byggesaksbehandling. Det forutsettes at tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende småhusplan for å kunne tillates/gjennomføres.

Begrunnelse for unntakene

Vi kan i forbindelse med et forbud gjøre unntak for tiltak som etter vårt skjønn ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, altså tiltak som ikke vil påvirke de forholdene som planarbeidet er rettet mot og skal sikre. Dette kan vi gjøre etter en konkret vurdering i enkeltsaker eller direkte i forbudet. På grunn av omfanget til dette forbudet er det hensiktsmessig at disse vurderingene i størst mulig grad gjøres på forhånd og at unntakene gis direkte inn i forbudet. På denne måten blir det også mest mulig forutsigbart hvilke tiltak vi mener ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet. Det vil likevel fremdeles være mulig å unnta enkelttiltak, etter en konkret vurdering, dersom noen søker om samtykke til unntak etter pbl. § 13-1 for et tiltak som ikke er omfattet av de forhåndsdefinerte unntakene.

Det vil alltid være vanskelig å slå fast at et tiltak ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, ettersom det fort vil bli å forskuttere innholdet i planen og hvilke temaer og bestemmelser de folkevalgte til slutt lander på at er riktig for eiendommen. Selv om noe er i tråd med det Plan- og bygningsetaten foreslår i sitt planforslag er det likevel viktig å huske på at de folkevalgte skal ha handlingsrom både til å legge til og ta ut bestemmelser, stramme ytterligere inn eller løse opp. Tiltakene som unntas må derfor baseres på at de ikke berører de temaene som er relevante for revisjonen eller at de berører dem i så liten grad at de likevel ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet.

På bakgrunn av dette knytter unntakene i forbudet seg i hovedsak til tiltakets størrelse, antall boliger i forhold til tomtestørrelse, og størrelse på tillatte terrengendringer og utvendige tiltak som ikke eller i liten grad berører temaer som er relevante for revisjonen av planen. Tiltak som omfatter større terrenginngrep, fjerning av store trær, opprettelse av større flermannsboliger, deling av eiendommer eller større arealoverføringer kan vanskelig sies at ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, ettersom disse tiltakene virker direkte inn på de forholdene som planarbeidet retter seg mot. Det er ikke det samme som at ingen av disse tiltakene kan godkjennes etter ny plan, men det nye plangrunnlaget må være på plass for å vite hvilke av disse tiltakene som faktisk skal tillates og ikke.

Søknader som er omfattet av forbudet

Forbudet gjelder for alle søknader på denne eiendommen der det ikke er fattet vedtak før dato om varsling om midlertidig forbud mot tiltak den 27.09.2024.

Forbudet gjelder i maksimalt fire år etter første vedtak om midlertidig forbud i sak 202204703 ble truffet, altså frem til 06.04.2026.

Plan- og bygningsetaten konklusjon

Plan- og bygningsetaten vedtar et midlertidig forbud mot tiltak for eiendommen som er omfattet av reguleringsplan S-4220. Forbudet gjelder for alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, foruten tiltak som faller inn under unntakskriteriene nevnt i teksten over. I tillegg gjelder forbudet for felling av store trær og fjerning av vegetasjon.

Hva skjer videre?

Et midlertidig forbud mot tiltak varer frem til en ny/revidert plan trer i kraft, men maksimalt fire år, jf. pbl. § 13-2. Når den nye/reviderte planen trer i kraft, opphører forbudet og det er den nye/reviderte planen som gjelder for eiendommen. Dersom kommunen ikke har vedtatt en ny plan innen fire år, faller forbudet i utgangspunktet bort, med mindre det i særlige tilfeller kan forlenges, jf. pbl. § 13-3.

Oppstart av arbeid med ny plan

Fristen for å avgjøre det endelige planspørsmålet er fire år etter første vedtak om midlertidig forbud mot tiltak ble fattet; 06.04.2022 i sak 202204703, jf. pbl. § 13-2.

Lovgrunnlag

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

Klagefristen er tre uker

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

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

Har dere spørsmål?

Har du spørsmål om hva dette brevet betyr eller virkningen av det, kan du kontakte oss på vår veiledningstelefon 23 49 10 00 mandag til fredag 12.00-15.00 eller på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Hanne Høybach - avdelingsdirektør
Siri Gauthun Kielland - etatsdirektør

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
DANIEL SANDAKER, Samvirkeveien 15B, 1178 OSLO
Byrådsavdeling for byutvikling, Rådhuset, 0037 OSLO
Bydel Nordstrand, Postboks 98 Nordstrand, 1112 OSLO

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Daniel Sandakerl	260390	daniel.sandaker@gmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Samvirkeveien 15C	1178	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	151	151	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
26039045523	Daniel Sandaker	1697/5000
07129230813	Carina Johnsen	803/5000
19039242101	Andreas Sandaker Olsen	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	34		13				25				37				49							
2	B	33		14				26				38				50							
3	B	33		15				27				39				51							
4				16				28				40				52							
5				17				29				41				53							
6				18				30				42				54							
7				19				31				43				55							
8				20				32				44				56							
9				21				33				45				57							
10				22				34				46				58							
11				23				35				47				59							
12				24				36				48				60							
Sum tellere: 100						Nevner = 100																	

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-25	Daniel Sandaker, fjernsignert av Carina Johnsen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig.

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-25	Daniel Sandaker, fjernsignert av Carina Johnsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
8/1-25 Oslo	Daniel Sandaker	DANIEL SANDAKER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
7/1-25 Oslo	Andreas Sandakerdalen	ANDREAS SANDAKERDALEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
8/1-25 Oslo	Carina Johnsen	CARINA JOHNSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-25	Daniel Sandaker, Andreas Sandakerdalen, Carina Johnsen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameiseksjon bolig
SN = sameiseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
8/1-25	Daniel Sandaker, Andreas Sandakerdalen, Carina Johnsen

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Daniel Sandaker	
Adresse: Samvirkeveien 15C	
Postnummer: 1178 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. / Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.
Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.
Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringssøknaden.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
0301	Oslo	151	21	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
071291 260390	Carina Johnsen Daniel Sandaker	Carina Johnsen Daniel Sandaker	3
190392	Andreas Sandaker	Andreas Sandaker	2
071291	Carina Johnsen	Carina Johnsen	1
260390	Daniel Sandaker	Daniel Sandaker	1
190392	Andreas Sandaker	Andreas Sandaker	1

Daniel Sandaker
Samvirkeveien 15c
1178 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 363 Sentrum
01012 Oslo

ERKLÆRING

I forbindelse med seksjoneringen av gnr./bnr 151/121 Oslo kommune, er undertegnede adressat for gebyrene som måtte påløpe i forbindelse med den kommune saksbehandlingen herunder tinglysningsgebyret.

Oslo, den januar 2025

Daniel Sandaker

Daniel Sandaker

Oslo

Utskriftsdato: 20.01.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.01.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-151/112 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Samvirkeveien 15A...15C 1178 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 41 625,70
Fakturamottaker:	Sandaker Daniel Samvirkeveien 15b 1178 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Sandaker Daniel	Totalt	NOK 41 625,70

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	28 900,12
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	12 239,58
Totale avgifter	**41 625,70**

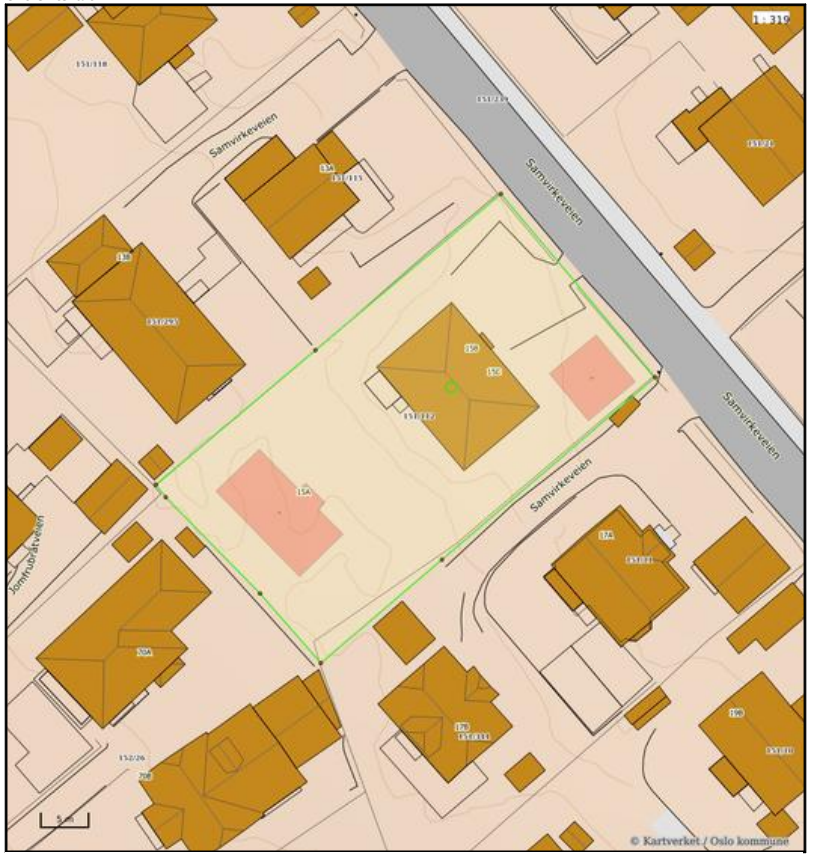
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Oslo	301	-	151	/	112	/	0	/	0

Oversiktskart

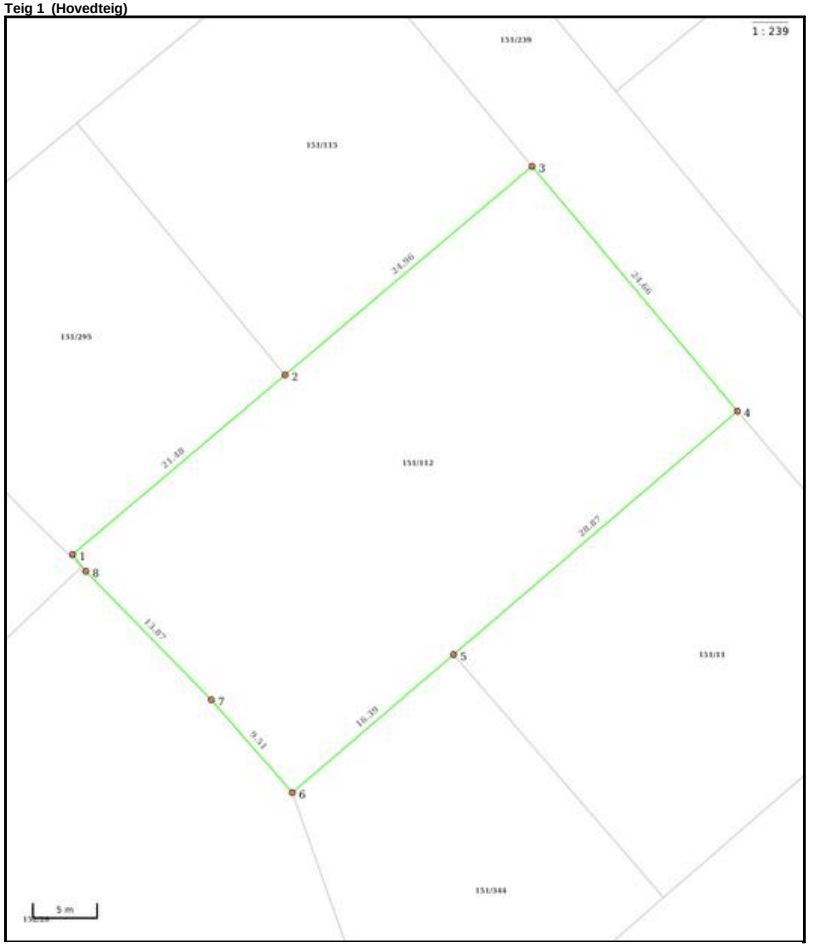


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 136,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

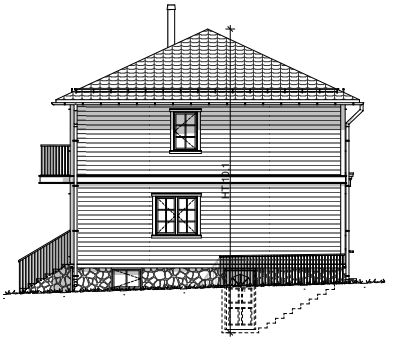
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 101,25	599 527,65	21,48m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 640 116,52	599 542,75	24,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 640 134,27	599 560,30	24,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 640 116,91	599 577,82	28,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 640 096,23	599 557,67	16,39m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 640 084,50	599 546,22	9,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 640 091,06	599 539,34	13,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 640 100,06	599 528,78	1,64m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



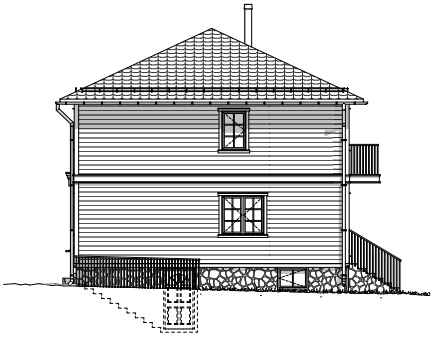
1:100 Fasade Nord-Øst



1:100 Fasade Sør-Øst



1:100 Fasade Sør-Vest



1:100 Fasade Nord-Vest

Buildable AS

PROSJEKT

125.2023 . Samvirkeveien 15

Prosjektnr	121.2023
Adresse	Samvirkeveien 15, 1178 Nordstrand
Gnr/Bnr	151/112
Kommune	Oslo
Tiltakshaver	Daniel Sandaker
Byggeplass	Tomannsbolig

Revisjoner

A	Rammesøknad - ØV - 27.08.2023	
B	Utkast plantegning - ØV - 02.12.2023	
C	Justert plantegning - ØV - 06.12.2023	
D	Fullført plantegning - ØV - 13.12.2023	
E	Lagt til plan for loft - ØV - 17.12.2024	

Prosjekt Nord

Format	A3
Målestokk	1:100
Tegn.type	Fasade nord-øst og sør-øst (ombygging)
Tegn.nr	E16

©2022

Buildable AS

PROSJEKT

125.2023 . Samvirkeveien 15

Prosjektnr	121.2023
Adresse	Samvirkeveien 15, 1178 Nordstrand
Gnr/Bnr	151/112
Kommune	Oslo
Tiltakshaver	Daniel Sandaker
Byggeplass	Tomannsbolig

Revisjoner

A	Rammesøknad - ØV - 27.08.2023	
B	Utkast plantegning - ØV - 02.12.2023	
C	Justert plantegning - ØV - 06.12.2023	
D	Fullført plantegning - ØV - 13.12.2023	
E	Lagt til plan for loft - ØV - 17.12.2024	

Prosjekt Nord

Format	A3
Målestokk	1:100
Tegn.type	Fasade sør-vest og nord-vest (ombygging)
Tegn.nr	E17

©2022

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FRAM INGENIØRKONTOR AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.11.2023
	202305700 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Linn Domeij Karlsson	

Adresse: SAMVIRKEVEIEN 15
Tiltakshaver: DANIEL SANDAKER
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 151/112/0/0
Søker: FRAM INGENIØRKONTOR AS
Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Samvirkeveien 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av en enebolig og garasje samt endringer i brannskille og fasadeendringer i eksisterende bolig, som vi mottok 11.04.2023.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelser i veglova § 29 som er en integrert del av reguleringsplanen.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Det er merknader til tiltaket.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Saken gjelder oppføring av en enebolig med dobbeltgarasje og det vil etableres en ny avkjørsel og snuplass med støttemurer. Det søkes også om ombygging av eksisterende tomannsbolig fra horisontaldelt til vertikaldelt med et nytt brannskille. Det utføres også fasadeendringer på eksisterende bolig i form av vinduer og balkonger samt at boligen får to nye inngangspartier. Tiltaket skal utføres på en eiendom i et småhusområde i bydel Nordstrand.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Enebolig

Tomtens areal	1137m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Enebolig: 131,6m² Tomannsbolig: 146 m² per boenhet.
Tiltakets bebygde areal (BYA)	Enebolig: 77,5 m² Totalt på eiendommen: 272,8m²
Grad av utnytting	23,99%BYA
Tiltakets høyde	Ny enebolig Møne: 7,4 meter /kote +124,42 Gesims: 6,2meter/kote + 123,18
Antall boenheter	3 boenheter omsøkt / 3 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	6 parkeringsplasser i tiltaket/ 6 plasser totalt
Uteoppholdsareal	500m² i tiltaket / 500m² totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til *byggeområde for boliger* gjennom *Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen)* S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013, og 17.03.2015.

Eiendommen ligger innenfor et område med middels høyt funnpotensial. Alle søknadspliktige tiltak innenfor slike områder, som berører et areal på min. 70 m₂ (over og/eller under bakken) skal forelegges Byantikvaren før vedtak, for realitetsvurdering av om arkeologisk registrering må iverksettes.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone *H190_1 – Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)*. Tiltak som kan vanskeliggjøre fremføring av jernbanen tillates ikke, jf. kommuneplanen § 14.2.

Eiendommen befinner seg i et område med *verneverdi i ytre by, kategori 2*. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et område i *Gul støysone*. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Midlertidig forbud mot tiltak

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket ble søkt om 11.04.2023.

Andre forhold

Det er ikke søkt om bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i forbindelse med endring av brannskille, i den eksisterende boligen. Vi legger til grunn i vår vurdering at det skal utføres en omdisponering av planløsningen for å oppfylle alle hovedfunksjoner, og at tegninger innsendes senere. Videre at det skal etableres interne trappeløp mellom etasjene. Sist godkjente tegninger av planløsningen ligger i sak 193301778.

Rivning som blitt redegjort for er ikke søknadspliktig og vi har derfor ikke behandlet det som en del av søknaden.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren
Byantikvarens har vurdert at potensialet for å påvise automatisk fredete kulturminner er lavt for den aktuelle eiendommen. Byantikvaren stiller derfor ikke krav om arkeologisk registrering, vi viser til uttalelse gitt 06.07.2023.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

Ingvild Margarethe Haddal, Samvirkeveien 13B, g.nr. 151 og b.nr 295.

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

- Tiltaket bidrar til negativ utvikling i et allerede fortettet boligområde.
- Det ser ikke ut som det er tilstrekkelig med plass for tiltaket.
- Eiendommen vil ikke ha tilstrekkelig med parkering.
- Svekker lys, luft og solforhold.
- Innsynsproblematikk.
- Støy.
- Terrengendringer som endrer eiendommens uttrykk.
- Naboeiendommen vil ha utsyn vil mot en parkering.
- Trær skal fjernes som er viktige for bomiljøet.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker mener at Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og de lokale planbestemmelsene allerede har hensyntatt de nevnte forholdene fullt ut, slik at utbyggere har håndfaste retningslinjer å planlegge etter. Det ses ingen grunner for å prosjektere strengere enn pbl. § 29-4. Tiltaket medfører på ingen måte mer skygge eller tap av sollys enn hva som må regnes med i sentrale strøk. Videre at det ikke er nødvendig å kommentarer anførsler om parkering og støy fra slik parkering. Selv om søker har forståelse for at fortetting på generelt grunnlag er uønskelig fra naboenes er det vanskelig å innfri naboenes ønsker i dette tilfellet.

Vi viser i øvrig til søkers fullstendige redegjørelse.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

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

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

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt. Det er oppgitt at det skal felles noen trær i forbindelse med tiltaket, men som ikke defineres som større trær til bevaring av bestemmelsen i reguleringsplanen § 6.7.

Vi vurderer derfor at tiltakets plassering tar hensyn til sine naturgitte omgivelser.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Tiltakene er plassert i et nærområde med enhetlig bebyggelsesstruktur. Boligene har omtrent samme grunnflate, volum og organisering langs vei. De tilstøtende eiendommene har også en bakre rekke med bygninger trukket inn fra vei på tomten. Vi vurderer at den nye eneboligen tilpasser seg den etablerte bebyggelsesstrukturen. Delene av tiltaket, som omfatter eksisterende boligen, vil ikke medføre en merkbar forandring.

Boligenes plassering er vurdert å være i tråd med planens krav om at plassering og gruppering

av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende struktur og binde området sammen, jf. reguleringsbestemmelsene §§ 6.1 og 6.4.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten
I forbindelse med adkomsten er det et avvik fra bestemmelser som gjelder høyde på støttemurer og terrengendringer som tillates i nabogrense. Det største avviket er på 0,4 og utføres for å oppnå riktig stigning på adkomstveien. Slik vi ser det er dette nødvendig for å sikre en adkomst på eiendommen og det er lagt vekt på at begrense omfanget. Terrengendringer for adkomst ved avkjørsel, ved garasjen og inngangspartier vurderes som mindre avvik som kan tillates i tråd med reguleringsplanen §6.5.

Vi vurderer at tiltaket er tilpasset terrenget på tomten.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier
Bygninger og eiendom har ikke noe formelt vern og er ikke kommunalt listeført på gule liste. Eiendommen er imidlertid registrert med middels høy funnpotensiale for fortidsminner. Byantikvaren har derfor vurdert nødvendigheten av en arkeologisk registrering i forbindelse med tiltaket. Det har blitt konkludert at sannsynligheten for funn av fortidsminner er lavt og at tiltaket ikke utløser et behov.

Vi vurderer derfor at tiltaket ikke berører kulturminner eller antikvariske verdier.

Tiltakets utforming
Eneboligen har et nøkternt uttrykk, hvor den er valgt å være inspirert av en tradisjonell byggeskikk i området. Boligen har valmtak, fasade i liggende tre panel og vinduer med sprosser. Den eksisterende tomannsbolig får lik vindus- og fasadedetaljering og det etableres to utkragede balkonger i 2. etasje, nye inngangspartier og utvendige trapper. Tiltakene har et samspill og bebyggelsen på eiendommen får et enhetlig uttrykk. Vårt syn er at tiltaket fremstår som balansert og tilpasser seg småhusområdet.

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

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet
Ettersom den nye eneboligen ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, trenger tiltaket ikke oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-2.

Andre vurderinger
Det er ikke søkt om dispensasjoner eller unntak, og vi legger følgelig til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante krav i gjeldende lovverk (TEK17).

Vurdering av nabomerknader
Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser og tiltaket opprettholder tillatt avstand mot nabogrense i plan- og bygningsloven § 29-4. Vi anser at en videre utvikling av eiendommer er noe som må påregnes i småhusområdet inkl. noe støy i anleggsfasen.

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

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

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med veglova §29 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse
Nytt frittliggende garasje plasseres 5,5meter midt vei med et avvik på 9,5meter. Det oppføres en støttemur i forbindelse med avkjørsel som er 5 meter midt vei med et avvik på 10meter. Det søker derfor om dispensasjon.

- Tiltaket vil gi eiendommen god funksjonalitet.
- Støttemurene må til for å kunne etablere en ny adkomstvei til den nye boligen, forbedre snumuligheter og stigningsforhold.
- Garasjen gir bedre parkeringsmuligheter inne på egen tomt for å unnvike gateparkering.
- Hensynet vil ikke bli nevneverdig tilsidesatt.
- Fordelene er større enn ulempene.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei
Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2005 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 5meter og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

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

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 10meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene
Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305700			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snittplan ankomstvei			1/24
Avkjørselsplan			1/25
Plan 1 etasje - Nybygg	E1	27.03.2023	1/29
Plan 2 etasje - Nybygg	E2	27.03.2023	1/30
Snitt A - Nybygg	E3	27.03.2023	1/31
Snitt for ankomst - Nybygg	E4	27.03.2023	1/32

Fasade nord-øst og sør-øst 1 - Nybygg	E5	27.03.2023	1/33
Fasade nord-øst og sør-øst 2 - Nybygg	E7	27.03.2023	1/34
Fasade sør-vest og nord-vest 1 - Nybygg	E6	27.03.2023	1/35
Fasade sør-vest og nord-vest 2 - Nybygg	E8	27.03.2023	1/36
Støttemur - Nybygg	E9	27.03.2023	1/37
Snitt og fasader - Garasje	E11	27.03.2023	1/39
*Plan 1 etasje - Ombygging	E12	27.03.2023	1/40
*Plan 2 etasje - Ombygging	E13	27.03.2023	1/41
*Plan etasje 3 - Ombygging	E14	27.03.2023	1/42
Snitt - Omygging	E15	27.03.2023	1/43
Fasade nord-øst og sør-øst - Ombygging	E16	27.03.2023	1/44
Fasade sør-vest og nord-vest - Ombygging	E17	27.03.2023	1/45
Utomhusplan			11/6
Marksikringsplan			11/8

*Se vilkår for igangsettelsestillatelse.

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 4 meter fra nabogrensen og 10 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som sokkelhøyde og fastsettes til kote +117,01.

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 202305700	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO Naturbasert (åpen) håndtering av overvann TKL2
827043702 BUILDABLE AS	PRO arkitektur TKL1
912861317 FRAM INGENIØRKONTOR AS	SØK ansvarlig søker TKL2
820857062 SOLLI & HOPP OPPMÅLING AS	PRO utstikningsdata (høyde og plan) TKL2 UTF innmåling og utstikking TKL2
982677416 VVS GRUPPEN AS	PRO vannforsyning og avløpsanlegg TKL2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i 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.

I denne saken minner vi spesielt om:

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.

2. Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

3. Erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

1. Oppdaterte plantegninger av tomannsboligen
   - I nye plantegninger skal ny planløsning, rombenevnelser og intern sirkulasjon komme frem.

Vilkår for ferdigattest

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=202305700

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.

Klageadgang

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

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på:

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Linn Domeij Karlsson - saksbehandler
Sophie Sterud - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
DANIEL SANDAKER, Samvirkeveien 15, 1178 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
SAMVIRKEVEIEN 15A

Dato: 09.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503481
8236782

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.151 BNR. 112

Vi viser til bestilling av 20250109 for SAMVIRKEVEIEN 15A.

GNR. 151 BNR. 112

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.03.1933.

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

1138 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

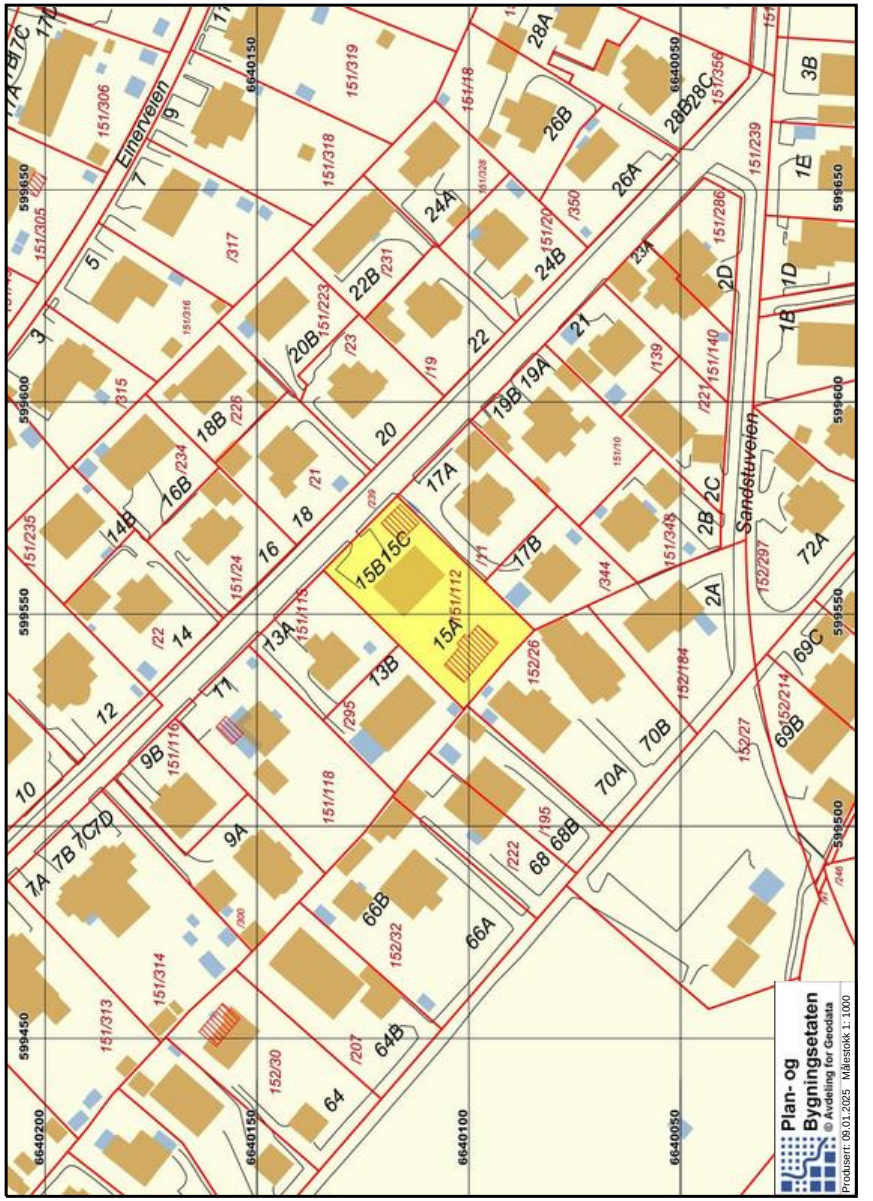
Kristin Tveit
Enhetsleder

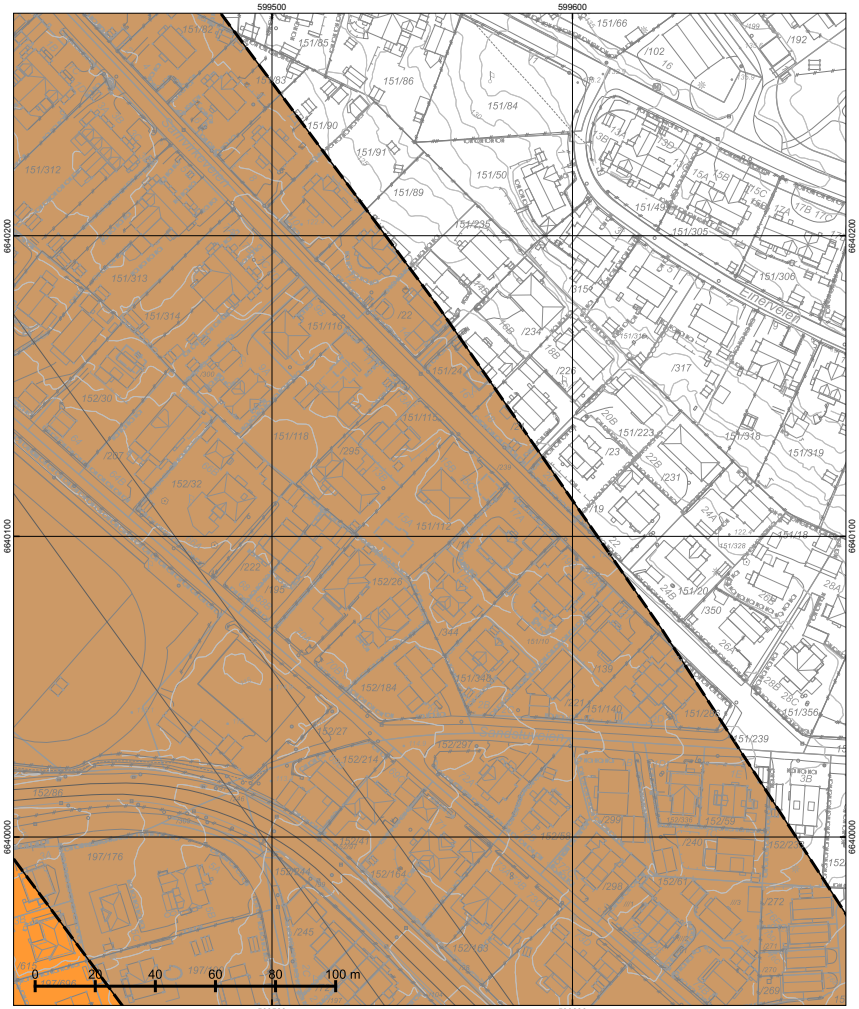
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

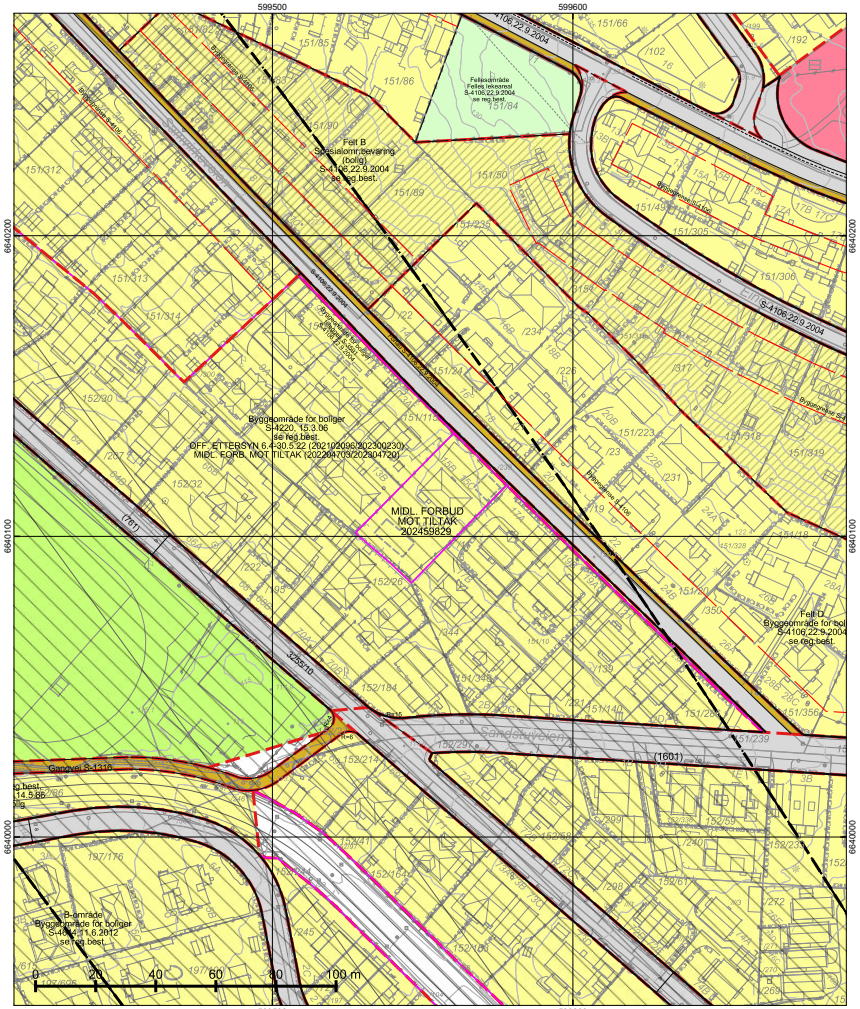
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137213/ 86503481
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: SAMVIRKEVEIEN 15A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 151/112

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: 09.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137213/ 86503481
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: SAMVIRKEVEIEN 15A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 151/112

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
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1560 - Øvrige kommunalteknisk anlegg
- 2021 - Trasé for jernbane

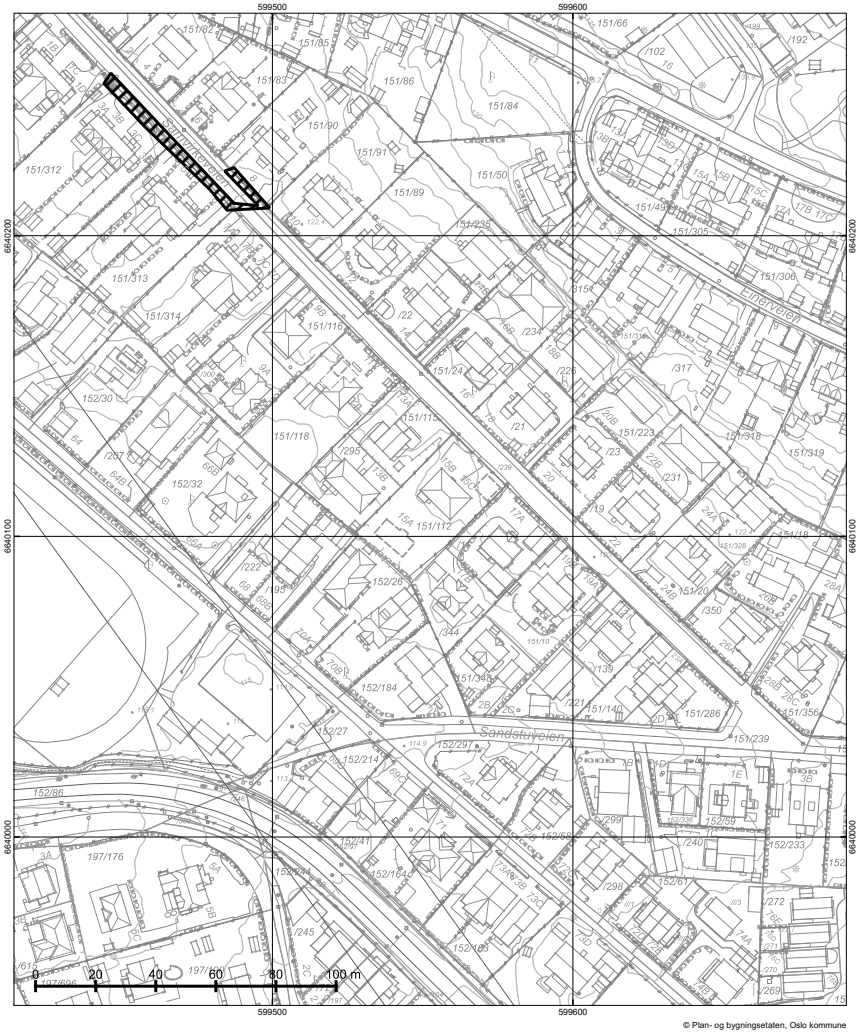
- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

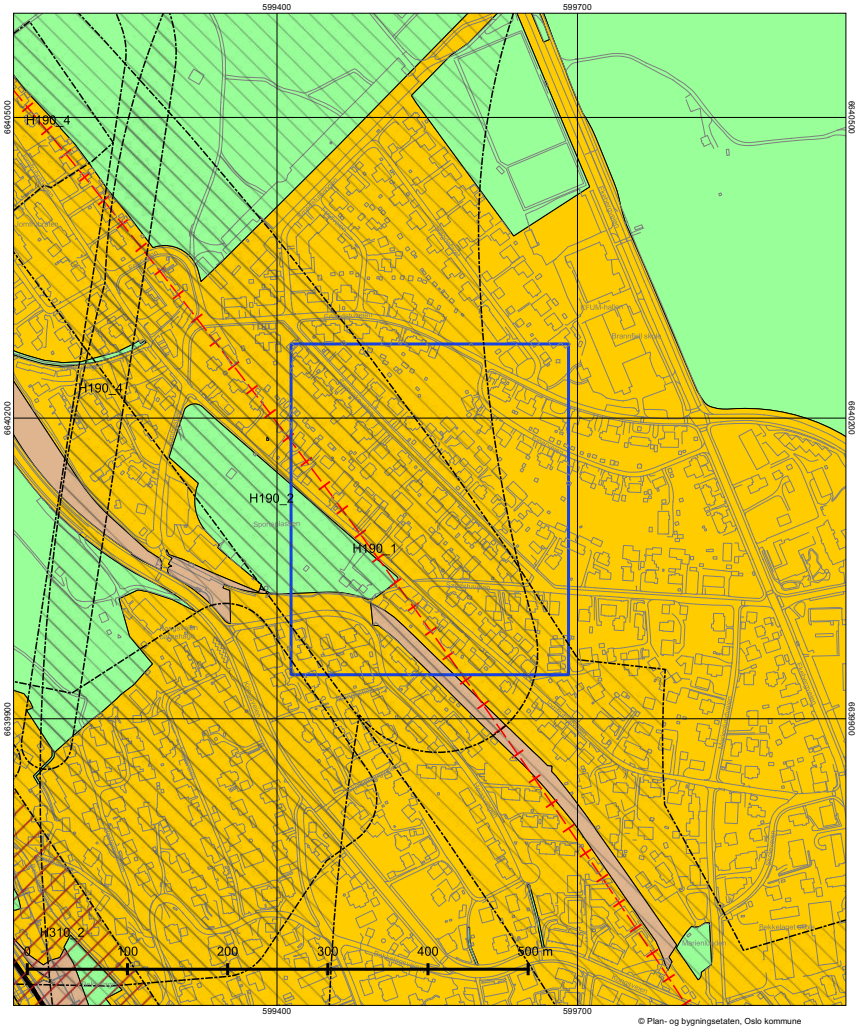
Dato: 09.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 137213/ 86503481
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: SAMVIRKEVEIEN 15A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 151/112

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137213/86503481
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4735

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

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201006489
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201006489

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOLLOBANEN – OSLOS DEL AV NYTT DOBBELTSPOR OSLO – SKI

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

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel) KA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane JT 1 - 5
- Jernbane kombinert med Vei JT1/VT og JT4/VT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane/Energianlegg JT4/BE og JT5/BE

Nivå 2 (på grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Bebyggelse og anlegg B
- Institusjon, museum BO

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane J
- Annen banegrunn- tekniske anlegg (beredskapsplasser) JA 1-3
- Annen banegrunn - tekniske anlegg (ventilasjonstårn og annet) JA 4-5
- Kjørevei V
- Gang- og sykkelvei Vgs
- Annen veigrunn – teknisk anlegg (ventilasjonstårn) VA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane /energianlegg (transformatorstasjon, omformerstasjon) JA6/BE

Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3):
- Park P 1-3
- Vegetasjonsskjerm GV

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6):
- Frisiktsoner H140_1
- Historisk siktakse H140_ 2
- Restriksjonssone over tunnel H190 1-8
- Faresone (høyspenningsanlegg) H370
- Bevaring kulturmiljø H570
- Hensynssone båndleggingssone (etter lov om kulturminner) H730

Bestemmelsesområder (plan – og bygningsloven § 12-7):
- Midlertidig rigg - og anleggsområder R/A 1-16 og 18-25

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

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

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

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

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

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

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

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

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

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

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

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

§ 4 *Bestemmelser for ulike nivåer/felt*
4.1 Generelt for alle nivåer

Tunnelenes sikringssone skal ligge innenfor angitt formål for jernbane. Øvrig geometri fremgår av Teknisk plan for Follobanen i Oslo (UOS-10-A-13905 rev.04B), med unntak av utgående Østfoldbane fra profil km 1,2 til 1,7.
a) Justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av nye tverrforbindelser, etc. innenfor reguleringsformålet som medfører at avstand til veitunnelene og jernbanetunnel er mindre enn 20 meter, kan bare foretas etter godkjenning av Statens vegvesen.
b) Innenfor eksisterende veitunnelers sikringssoner skal alle tiltak som medfører vibrasjoner fra for eksempel sprenging, peleramming, spunting, boring i grunn, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, etablering av elektroinstallasjoner eller andre tiltak som på annen måte kan skade vegtunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.
c) Før tillatelse til riving eller nybygging som følger av denne planen kan gis, eller andre arbeider i grunnen utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal sendes kulturminnemyndigheten slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking eventuelt kan fastsettes.
d) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes. Planene for tiltak og inngrep i eller ved kulturminner, herunder avbøtende tiltak, skal forelegges og godkjennes av kulturminnemyndigheten før rive eller byggearbeider kan igangsettes. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking.
e) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatiske fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette kulturminnemyndighet.
f) Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres. For bygg oppført før 1900 og som skal rives, skal det foreligge en kulturminnefaglig dokumentasjon sammen med rivemeldingen.

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)
4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg
KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel):
a) Tunnelen kan benyttes til anleggstrafikk for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E-18 skal stenges og området skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid.

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

4.2.2 JT 1-5, JT1/VT-JT4/VT, JT4/BE, JT5/BE: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
JT1, JT2, JT3: Jernbane og jernbanetekniske anlegg:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom, etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Ved større løsmassedybder enn 12 meter går volumet ned til fast berg. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT2 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) og JT3 (betongtunnel) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT1/VT, JT4/VT: Jernbane kombinert med Vei:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket og Statens vegvesen rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbane og eksisterende veganlegg, samt tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva

med atkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan for Follobanen datert 22.05.2013.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 20 meter over øverste teoretisk tunneltak og 20 meter under teoretisk tunnelbunn. Volumet erverves av Jernbaneverket og Statens vegvesen i felleskap. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etablering av elektroinstallasjoner etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen og Jernbaneverket.

JT4, JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, etc.:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med eksisterende energianlegg:
a) Tunnelen kan også benyttes til anlegg og drift for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5/BE (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen.

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)
4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg
B: Bebyggelse og anlegg:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være tilbakeført til det permanente formålet som er fastsatt i denne plan. Dersom annet formål er fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter det aktuelle området skal disse formålene legges til grunn.

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

4.3.2 J, JA 1-5, JA6/BE, V, VA, Vgs: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Generelt:
I områder regulert til jernbane tillates etablert tekniske anlegg knyttet til banedriften. Områdene for baneanlegg tillates benyttet til anleggsvirksomhet innenfor rammer som framgår av denne planen.

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

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

JA1-3: Annen banegrunn- tekniske anlegg, (beredskapsplasser):
Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg og driftsatkomster som vist i reguleringsplan. Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og så langt mulig tilrettelegges for sambruk. Det skal for disse områdene lages en utomhusplan hvor utforming, materialbruk og tilrettelegging for sambruk skal inngå. Nivå for ferdig opparbeidete beredskapsplasser skal angis med kotehøyde på plankart. Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

JA4-5: Annen banegrunn- tekniske anlegg:
Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. Innenfor JA4 tillates oppført kulvertkonstruksjon som forbindelse mellom tverrslagstunneler og beredtskapsplass JA3. Innenfor JA5 tillates oppført ventilasjonstårn med maksimal høyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

JA6/BE: Jernbane/Energianlegg (Transformatorstasjon og omformerstasjon):
Innenfor området tillates oppført transformatorstasjon med inntil 1 000 m^2 (BYA) og omformerstasjon med inntil 4 000 m^2 (BYA). Maksimal høyde skal ikke overstige 12 meter for transformatorstasjon og 14 meter for omformerstasjon over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området tillates etablert nødvendige kulvertløsninger for kabelføringer mellom felt JA6/BE og felt JA4/JA5.

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

VA: Annen veigrunn - teknisk anlegg:
Omfatter bygget luftetårn for Operatunnelen.

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

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

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

4.4 Hensynssoner
4.4.1 H140 1-2, H190 1-8, H370, H570, H730: Hensynssoner i planen
H140 _1: Hensynssone type a. Frisiktsone ved kyss Trelastgata og Bispegata, samt frisiktsone ved atkomst til beredskapsplass fra Trelastgata. Det skal ikke oppføres konstruksjoner eller plantes vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter innenfor frisiktsonen. Høystammede trær kan benyttes.

H 140_2: Historisk siktakse. Det tillates ikke sikthindrende elementer innefor sonen.
H190_1 og 4 og 7: Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket. For hensynsone H-190-7 skal også Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_2, 5 og 8: Hensynssone type a. Restriksjonssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastestasjon, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak og jernbane i betongtunnel/kulvert: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. For hensynsone H-190_8 skal Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_3: Hensynssone type a. Restriksjonssone over tunnel: Maksimal belastning på betongtunnel skal ikke overstige 40 kN/m^2.
H190_6: Hensynssone type a. Restriksjonssone for vei- og jernbanetunnel: Restriksjonssonen gjelder for underliggende vei- og jernbanetunnel i vertikalnivå 1. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanleggene, må ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor bergvolum skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Ingen tiltak kan gjennomføres i felles restriksjonssone uten etter avtale mellom partene.
H370: Hensynssone type a. Faresone (høyspenningsanlegg): Omfatter høyspenningsanlegg på Åsland. Reguleres i total bredde 38 meter.
H570: Hensynssone type c. Bevaring kulturmiljø: Bygningen på eiendom gnr/bnr 235/32 skal bevares. Dersom grunnforhold eller vesentlige, tekniske hindringer tilsier at tunnelinnslaget ikke kan legges nord for bygningen, vil en rivesøknad kunne behandles uten krav om omregulering av eiendommen.
H730: Hensynssone type d. Båndleggingssone etter lov om kulturminner:
Oslo Middelalderby er automatisk fredet og er angitt som hensynssone i planen. Innenfor hensynssonen må det ikke iverksettes tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Hensynsonen gjelder for alle nivåer.

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder
5.1 Generelt
a) På områdene R/A 1-25 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, herunder kontorbygninger, verksted, lager, massehåndteringsanlegg (Åsland), og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av tiltaket. Atkomst til rigg- og anleggsområder er vist med pil på kart. Byggeplaner inkludert skiltplan for midlertidig atkomst fra riksvei skal godkjennes av Statens vegvesen. Etter anleggsavslutning skal den til enhver tid gjeldende regulering for områdene gjelde.
b) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på disse. Tilgangen til Kongshavnveien skal ikke begrenses.
c) Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at tiltaket er avsluttet / satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til tilbakeføringsplan utarbeidet i samarbeid med Jernbaneverket og godkjent av Oslo kommune. Med "tilbakeføringsplan" menes en plan som viser hvordan terrenget skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Denne skal vise terrenghøyder, planering av overflate, jorddekke, beplantning, stier, veier, eventuelt sambruk med videre.

5.2 Forholdet til kulturminner
a) Før tillatelse til rivning, nybygging eller andre arbeider i grunnen kan utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.
b) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes.
c) Alle riggplaner innenfor hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Planen skal forelegges Riksantikvaren i god tid før grave, rive- og byggearbeider skal iverksettes og skal godkjennes før igangsettingstillatelser kan gis. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

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

§ 6 *Særlige bestemmelser knyttet til de enkelte rigg- og anleggsområder*
Ladegården/Bisp Nikolas kapell - gjelder områdene R/A 3 og R/A 4:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski.
Klypen Vest - gjelder området R/A 6:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.
Klypen Øst – gjelder området R/A 9:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.
Oslo havn - gjelder områdene R/A 15, 18 og 20:
Anleggsområdene skal tilbakeføres til havnedrift umiddelbart etter anleggsarbeidenes avslutning.
Nord for Bekkelagskaia - gjelder området R/A 16:
Område R/A 16 omfatter Havneveien og atkomsten til Ekeberghallene som er reservert for havnetrafikk, men som i anleggsfasen åpnes for anleggstrafikk.
Øst for Mosseveien – gjelder området R/A 19:
Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggets avslutning eller etter avslutning av utvidelse av Bekkelaget renseanlegg dersom dette skjer senere. Påkjøringsrampen til E18 fra Bekkelagsveien skal gjenåpnes.
Furubråtveien (Mosseveien 184 med flere) – gjelder området R/A 21:
Innen oppstart av arbeidene skal det foreligge en tilbakeføringsplan for området.
Åsland - gjelder områdene: R/A 22, 23, 24, 25
Innenfor området R/A 22, 23, 24 og 25 tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder midlertidige anlegg som f.eks. kontorbygninger og forpleining, transportbånd, kraner, verksted, betongelementfabrikk, lager, massehåndteringsanlegg, og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av anlegget. Eventuell forurensning i grunnen som medfører risiko for skade på naturmiljøet som følge av tiltaket må fjernes eller sikres før området tilrettelegges som riggområde. Dokumentasjon på omfang og planlagte tiltak skal følge eventuell byggesak. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være istandsatt i henhold til tilbakeføringsplan. Denne skal vise hvordan området skal tilbakeføres med grovplanering, jorddekking og tilsåing. Langs E6 skal en støyvoll opparbeides og tilplantes. Myrerbekken skal ledes åpen gjennom området. Det skal også tas hensyn til trasé for fremtidig t-bane til Gjersrud -Stensrud. I tilbakeføringsplanen skal også egnetheten som byggegrunn for oppfylte masser som skal anbringes permanent vurderes. Det skal herunder utredes metoder for å stabilisere disse. (Ref UFB-31-A-30038). Dersom andre formål enn det som følger av denne planen blir fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter hele eller deler av det aktuelle området, skal disse formålene legges til grunn. For områdene R/A 22, 23 og 24 skal planen utarbeides i samarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune, godkjennes av Oslo kommune, og senest være ferdig 01.01. 2017.

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

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

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

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

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

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

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

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

7.5 Deponering og transport av masser

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita 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/ostensjo

993 81 521

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers 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 da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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: 18-0003/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Samvirkeveien 15A 1178 OSLO

Betegnelse: Gnr 151, bnr 112 (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