

Blokkaveien 4



Velkommen til

Blokkaveien 4



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Herskapelig villaeiendom på Bestum

Tilbaketrukket og usjenert villa på et høydedrag med frodig, idyllisk have | Fantastisk utsikt mot fjorden | Dobbelgarasje

Prisantydning	37 500 000,-
Omkostninger	938 850,-
Totalpris	38 438 850,-
BRA-i	406 kvm
Totalt BRA	468 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1923

Megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no
Megler 2	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Herskapelig og fasjonabel 20-talls villaeiendom på et lite høydedrag i veletablert villastrøk med svært gode sol- og utsiktsforhold, samt en parkmessig opparbeidet tomt. Meget attraktivt og etterspurt område!

- Eiendommen har en veletablert og pent opparbeidet tomt/ have på over 2.3 mål
- Solrik have med hekker, skifer plattinger, internstier, prydbusker og frukttrær
- Tilbaketrukket og skjermet beliggenhet fra Blokkaveien
- Fantastisk utsikt mot fjorden
- Sydvestvendt veranda og terrasse med meget gode solforhold
- 406 m² BRA-i med 5 sov, 3 bad, toalettrom og separat vaskerom
- Mulighet for 6 soverom
- Dobbelgarasje med lagringsloft og hundegård
- Vannbåren varme samt flere ildsteder
- Barnevennlige omgivelser
- Nærhet til skoler, barnehager og rekreasjonsområder

Arealer og innhold

BRA-i:	406 kvm
BRA-e:	62 kvm
Totalt BRA:	468 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

ENEBOLIG
Kjeller:
BRA-i: 102 kvm. Kjellerstue, Bad, Entré, Gang/kjøkken, Innredet rom (i bruk som soverom), Bod, Kjellerrom/Vinrom
Total BRA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 148 kvm. Stue, Spisestue, TV-stue, Kjøkken, Gjestetoalett, Forstue, Entré og Vindfang/Kjøkkeninngang
Total BRA: 148 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 104 kvm. 5 soverom, 1 Soverom/vaskerom, 2 Bad, Gang
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 15 kvm. Veranda

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Loft - Tre boder og loftsareal
Total BRA: 52 kvm.

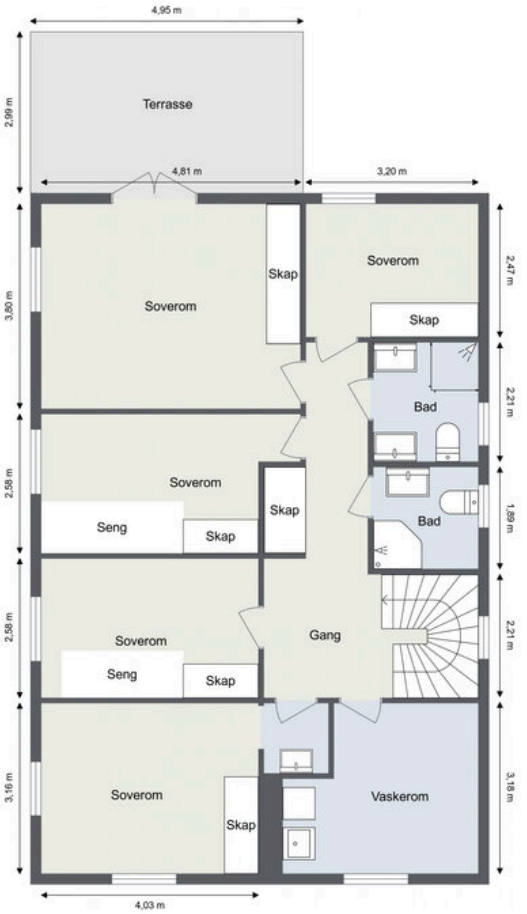
GARASJE
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Garasjerom
Total BRA: 46 kvm.

Tyder



Plantegning 1. etasje

Tyder



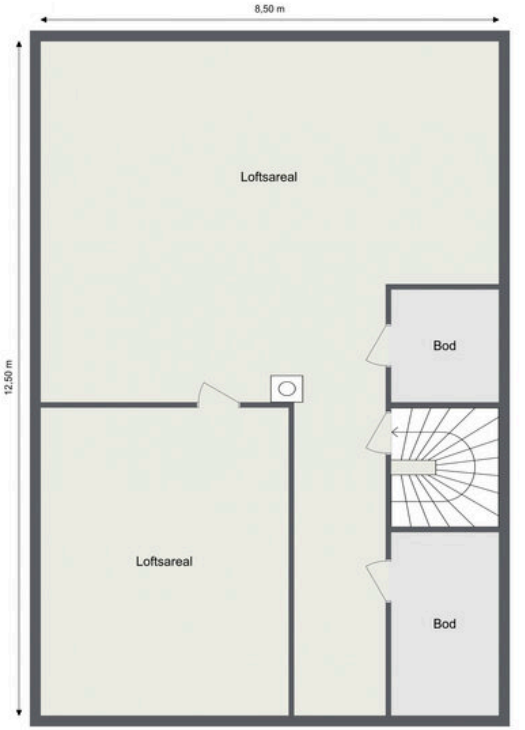
Plantegning 2. etasje

Tyder



Plantegning kjeller

Tyder



Plantegning loft






















































































ARCTIC
SELVAAG

Informasjon

Blokkaveien 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0308/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Blokkaveien 4, 0282 OSLO
Gnr 28, bnr 133 i Oslo kommune

Selger
Anne Birgitte Fossum

Kjøpesum og omkostninger
37 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
937 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
938 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
958 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
38 438 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
38 458 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1923

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 406 kvm
BRA-e: 62 kvm
Totalt BRA: 468 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
ENEBOLIG
Kjeller:
BRA-i: 102 kvm. Kjellerstue, Bad, Entré, Gang/kjøkken, Innredet rom (i bruk som soverom), Bod, Kjellerrom/Vinrom
Total BRA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 148 kvm. Stue, Spisestue, TV-stue, Kjøkken, Gjestetoalett, Forstue, Entré og Vindfang/Kjøkkeninngang
Total BRA: 148 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 104 kvm. 5 soverom, 1 Soverom/vaskerom, 2 Bad, Gang
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 15 kvm. Veranda

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Loft - Tre boder og loftsareal
Total BRA: 52 kvm.

GARASJE
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Garasjerom
Total BRA: 46 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Bod / Lagringsloft over garasjerom (GUA 31 m²)
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Ikke målbare arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Lagringsloftet over garasjerommet har et totalt gulvareal (GUA) på 31 m².

Innhold

Boligen strekker seg over 2 plan + kjeller og loft:
- 1. etasje: Stue, Spisestue, TV-stue, Kjøkken, Gjestetoalett, Forstue, Entré og Vindfang/Kjøkkeninngang
- 2. etasje: 5 soverom, 1 Soverom/vaskerom, 2 Bad, Gang

Det er også en dobbelgarasje med lagringsloft.

Kjelleretasje:
Boligen har en romslig kjelleretasje som rommer kjellerstue, hybelkjøkken, et innredet rom (soverom), bad, bod, kjellerrom/vinrom og en entré med adkomst fra eiendommens praktfulle have. Stuen har god plass til både sofagruppe og mediemøblement, og her er det også en flott, murt peis som bidrar med lun stemning og varme – perfekt for mørke høst- og vinterkvelder. Stuen har flotte massive bjelker, spotter i himling og en kontrastvegg med eikeplater. Etasjen har et innredet rom som benyttes som soverom. Rommet har god plass til seng med tilhørende møblement og garderobeskap. Det er også montert et praktisk hybelkjøkken i kjelleretasjen. Det er et delikat flislagt baderom med varme i gulv og downlights i himling. Baderommet er innredet med benkeskap med skuffeseksjoner og servant i helstøpt plate, et veggskap i samme utførelse med glatte fronter og et veggfestet speil over servant. Det er en dusjnisje med dører i herdet glass og regnfallsdusj. Kjelleretasjen har også et romslig kjellerrom med kjølemaskin - perfekt for vininteresserte eller for oppbevaring av mat og drikke! Vinrommet har adkomst via en romslig bod med god oppbevaringsplass. Arealet i kjelleretasjen er ikke omsøkt/bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, og er ikke

godkjent for varig opphold. Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

1. etasje:
I boligens 1. etasje finner du to innbydende og lyse stuer. Hovedstuen er romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og raus takhøyde på ca. 2,9 meter. Det er god plass til stort sofamøblement med tilhørende stuebord. Det er også en peis som skaper hygge på kalde og mørke dager. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og den frodige haven – et herlig bindeledd mellom inne- og uteområdene. Stuen leder videre til en nydelig spisestue med god plass til langbord – perfekt for hyggelige måltider og sosiale lag. Den andre stuen har også rikelig med plass til sofamøblement, og egner seg godt som en praktisk TV-stue eller et bibliotek. Boligen har et stort separat kjøkken som har rikelig med skap- og benkeplass, hvilket sikrer gode arbeidssoner. Kjøkkenet har profilerte fronter med lyslister og belysning under deler av overskapene. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er montert Quooker vannkoker og avløpskvern under utslagskummen. Induksjonstopp, dampkoker, elektrisk grill, stekeovn (ny høst 2024), oppvaskmaskin, kombinert ovn/micro er integrert i innredningen - perfekt for både matglede og hverdagens effektivitet. Boligen har et representativt inngangsparti. Entréen er lys og innbydende og har god plass til garderobeløsning som vil ivareta lagringsplass av ytterklær og sko. Boligen har også et vindfang med adkomst til kjøkken - En praktisk hverdagsinngang med plass til sko og klær for barn og voksne.

2. etasje:
Denne etasjen rommer hele fem romslige soverom – alle med god plass til seng, møblement og garderobeløsninger. Hovedsoverommet er romslig og har godt med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det er også videre adkomst til en flott syd-vestvendt veranda på ca. 15 m² med god plass til hyggelig sittegruppe. Resterende soverom egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Etasjen rommer også to baderom, begge med varme i gulv, wc og dusj. To baderom sørger for at hele familien får en smidig morgenrutine. Etasjen rommer også et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet er opprinnelig byggemeldt som et pikerom, er godkjent for varig opphold, og kan således enkelt tilbakeføres til et soverom.

Loft:
Boligen har et stort lagringsloft på hele 52 m² bestående av tre boder og loftsareal. Her er det godt med plass til lagring av diverse, herunder sesongbaserte klær, kofferter og annet du ikke trenger i det daglige.

Have og uteplass:
Eiendommen ligger høyt og fritt til på et lite høydedrag – omkranset av en praktfull og frodig have. Her bor du tett på naturen, med blåveis og andre vårtegn som titter frem allerede i mars. Havens vekst og fargepalett følger årstidene med tydelige skifter, og gir deg en levende ramme rundt hverdagen. Fra hovedstuen er det utgang til en sydvestvendt skiferbelagt terrasse på ca. 24 m², delvis overbygget og dermed brukbar også på regnværsdager. Terrassen har god plass til sittegruppe, grill og potteplanter – en naturlig forlengelse av stue og kjøkken. Her kan du nyte solen fra morgen til kveld i skjermede omgivelser, med minimal innsyn fra naboer. Havens lune atmosfære og frodige beplantning skaper en opplevelse av å bo i naturen, samtidig som du har byen og alle dens tilbud innen rekkevidde.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller)
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Det er funnet bom under enkelte fliser foran dusjen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller)
Flislagte overflater. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Overflater på innvendige gulv (Bad hoved / 2. etasje)
Fliser på betong. Sluk i plast. Nedsenket felt i dusjen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Overflater på innvendige vegger (Bad hoved / 2. etasje)
Flislagte overflater. Det begynner å bli noe småsprekker i fuger i dusjen. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad hoved / 2. etasje)
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, 2 servanter i helstøpt plate og gulvstående klosett. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Overflater på innvendige gulv (Bad 2 / 2. etasje)
Fliser på betong. Sluk i plast. Det er noe svakt fall på gulvet. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Overflater på innvendige vegger (Bad 2 / 2. etasje)
Flislagte overflater. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 2. etasje)
Dusjkabinett, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Overflater på innvendige gulv (Soverom/vaskerom / 2. etasje)
Vinylbelegg med sluk i plast i en liten del av gulvet under vaskemaskinen om

skyllekummen. Det er fall mot sluket på denne delen med vinylbelegg. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Drenering
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren i boder. Det vises også til fuktighet påvist i forhold til boring i utforet vegg i innredet rom (i bruk som soverom). Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

- Yttervegger
Grunnmur i sparesteinsmur på opprinnelig del av grunnmuren. I tilbygde deler er det grunnmur i betong, kledd innvendig med tresonitt for isolering. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og eller lafteplank over grunnmuren. Tilstandsgrad 2 er gitt på en generell aldersbetraktning av ytterveggens skjulte konstruksjoner.

- Takkonstruksjon
Valmet tak i trekonstruksjon. Adkomst til loft via trapp. Loftet er er originalt og har gulv over hele loftet. Loftet brukes i dag til lagring. Loftet er ikke luftet slik lufting er beskrevet i dagens byggeforskrifter. Loftet er helt åpent og uisolert, og konstruksjonen er derfor naturlig luftet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på konstruksjonen.

- Taktekking og membraner
Yttertaket er tekket med Original takstein. Taket ble tekket om i 1997/98 med nytt undertak, og tilbakelegging av original takstein. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Fosser Takserings egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

- Ytterdører
1. etasje: Tofløyet og dobbel terrassedør fra byggeåret med enkle glass. Ytterdører i treverk av eldre dato til begge entreer.
2. etasje: Tofløyet balkongdør med doble glass i koblet utførelse.
Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

- Vinduer
Kjeller: 2 vinduer med tolags isolerglass, fra 1990-tallet.
1.- og 2. etasje: Doble vinduer med enkle glass. Ytre del har sprosser.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Det er slitasje på utvendige lister rundt vinduer og ytterdører.

- Rekkverk og annen fallsikring
2. etasje: Rekkverket på terrassen.
Rekkverket er noe lavere enn dagens krav, og er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

- Gulv på grunn
Støpt betonggulv på grunn i boder og kjellerstuen. Fuktindikator er benyttet på vinylbelegget i boden og i kjellerrommet/vinrommet. Det ble påvist mindre indikasjoner på fukt utover vanlige verdier, men ikke mer enn hva som kan

forventes i tilsvarende konstruksjoner. I kjellerstuen er det lagt tregulv, som kan være en risiko når betonggulvet er av eldre dato. Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign.

- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
2 pusset og malte teglsteinspiper og brannmurer. Pipene er bygget sammen til en felles pipe på loftet. Feieluke i kjeller og på loftet på begge piper. Dobbel original pipe i teknisk skap i kjelleren. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Det er noe merker etter renning under feieluken på loftet. Dette er vanlig i denne typen piper, sannsynligvis på grunn av kondens.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Vannrør i kobber av eldre dato til begge bad i 2. etasje og wc-rom i 1. etasje. Deler av avløpsrør i støpejern fra byggeår. Avløpet er luftet over yttertaket. Inntaksledning for vann i kobber, og eldre hovedstoppekran. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør og støpejernsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

- Vannbåren varme
Det var tidligere oljefyr i boligen. Denne er erstattet med el. Kassett som varmer opp vann og pumpesystem som sirkulerer i sløyfer med rør på gulv, og til radiatorer. Systemet er montert i teknisk skap i inngangsparti i kjelleretasjen. Det er montert sluk i gulvet i skapet. Fordelingskurser og styringssystemer er montert i skapet. Vannbåren gulvvarme i rom med fliser i kjelleretasjen, og kjøkkengulv i 1. etasjen. Oppvarming med radiatorer forøvrig. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alderen på radiatorer og røropplegget til disse.

- Elektrisk oppvarming
Varmekabler i gulvstøp i begge bad i 2. etasje. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Ventilasjon
I 1. og 2. etasje er det ikke friskluftsventiler. Dette er i tråd med normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Ventilasjonskanalen i metall på loftet burde vært isolert for å unngå risiko for kondensproblematikk. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Elektrisk anlegg
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk skap i kjelleren.
Samsvarserklæring på følgende arbeider er fremvist.
- Ny innmat i sikringsskap ble montert i 2016.
- Lagt frem strøm til elektrisk port og koblet opp denne, 2015.
- Montert nye strømkilder og spotter i kjeller. Byttet lamper i garasjen, 2024.
- El. bil lader montert i 2018.

Anlegget er eldre i 1. og 2. etasje. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, på de deler som ikke er skiftet.

- Etasjeskiller
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Kjeller: Kjellerstuen.
1. etasje: TV-stue, stue, spisestue og hallen.
2. etasje: Alle soverom.
TG2 er gitt da gulvene kan ha merkbar skjevhet. Se for øvrig tilstandsrapport for mer informasjon.

- Rekkverk og annen fallsikring
Kjeller:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.
2.- og loftsetasje:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig kledning - Murpuss – utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-
Utvendig murpuss på fasade mot nord. Murpussen på fasade mot nord har sprukket noe opp, og noe har falt av. Forholdet bør utbedres med ny murpuss.

- Utvendig beslag – utbedring estimert til kr. 20 000 – 30 000,-
Det mangler snøfangere på taket. Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3.

- Hulltaking kjellervegg – utbedring estimert til kr. 150 000 – 250 000,-
Hulltaking er utført i følgende rom: Soverom.
Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 26-28 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes.
Det må påregnes at forholdet kan være likt på innsiden av ytterveggen kjøkkenet og entreen i kjelleretasjen.
Tiltak: Innsiden av veggene som er foret ut med organisk materiale fjernes, og erstattes med ikke-organiske materialer. Det enkleste er å pusse og male på eksisterende grunnmur. Det finnes også produkter som kan benyttes til isolering på innsiden av grunnmuren, som ikke er organiske, men det blir en noe dyrere løsning. I dette prisestimatet er det lagt til grunn av utforede vegger fjernes, og det pusses, sparkles og males direkte på grunnmuren tilsvarende kjellerstuen. Det er viktig å benytte diffusjonsåpne produkter i prosessen.

Totalestimat for utbedringer: kr. 180 000 – 300 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Fundamenter
Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

- Hulltaking bad – Bad, Kjeller
Hulltaking er ikke utført, da den delen av badet som har dusj, er bygget inn i terrenget og
har ingen vegger som egner seg for hullboring.

- Hulltaking bad – Bad hoved, 2. etasje
Hulltaking er ikke uftført på grunn av alder på veggkonstruksjonene. Erfaringsmessig er det svært krevende å bore store hull i innvendige vegger fra 1920- tallet. Det er som regel massivt tre, som medfører at det ikke kan måles å riktig punkt, og det blir ikke tilstrekkelig sikring/tetting av hullet i etterkant av boringen.

- Hulltaking bad – Bad 2, 2. etasje
Hulltaking er ikke uftført på grunn av alder på veggkonstruksjonene. Erfaringsmessig er det svært krevende å bore store hull i innvendige vegger fra 1920- tallet. Det er som regel massivt tre, som medfører at det ikke kan måles å riktig punkt, og det blir ikke tilstrekkelig sikring/tetting av hullet i etterkant av boringen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Elektrisk anlegg: Ny innmat i sikringsskap fra 2016. Elektrisk anlegg fra 2006 i oppusset del av kjeller. Eldre anlegg i 1. og 2. etasje. Sikringstavle med jordfeilautomater er plassert i teknisk skap i kjelleren.
- Fjernstyring av belysningen via Plejd-systemet (via app), for blant annet taklys på hovedsoverom, vaskerom, gang i 2. etasje, forstue, spisestue, TV-stue, hovedstue, bad i kjeller, inngangsparti i kjeller og kjellerstue.
- Avløpsrør: Vannrør i kobber av eldre dato til begge bad i 2. etasje og wc-rom i 1. etasje. Deler av avløpsrør i støpejern fra byggeår. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjelleren med fordelerskap i teknisk skap. Skapet har fordeling til vanninstallasjoner i kjelleren, og kjøkkenet i 1. etasje.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra fra alle baderom, wc/gjestetoalett og bod i kjeller. Naturlig ventilasjon for øvrig.
- Varmtvanns tank: Det er to varmtvannsberedere på ca. 198 liter, produsert i 2006, montert i kott under trappen i kjelleren. Det er sluk i gulvet under berederene.

Parkering
Frittstående dobbelgarasje med el-billader og to elektriske porter. Det er for øvrig flere biloppstillingsplasser på tomten. Adkomst via elektrisk port.

Modernisering og påkostninger
Det er gjort flere moderniseringer med boligen over årene:

Ved overtagelsen i 1997/98:
- Ny kjøkkeninnredning
- Nytt kjøkkengulv og vindfangsgulv med vannbåren varme
- Kjøkken/vindfang/anretning ble bygget om
- Bygget begge bad i 2. etasje
- Bygget gjestetoalett i 1. etasje
- Rehabilitering av yttertaket (original takstein lagt tilbake)

2006:
- Gulv i kjelleren ble pigget opp for å få mer høyde, nye vinduer i noen rom, vindussjakter ble bygget. Nye betonggulv i entre, gang, kjøkken og innredet rom (i bruk som soverom)
- Ny vannbåren gulvvarme ble lagt på samme gulv
- Etablert et innredet rom (soverom)
- Etablert et baderom i kjeller
- Ny dobbelgarasje ble bygget

Boligen er forøvrig blitt malt flere ganger siden overtagelsen, både innvendig og utvendig.

2015:
- Lagt frem strøm til elektrisk port og koblet opp denne

2016:
- Ny innmat i sikringsskap ble montert

2018:
- El-billader montert

2022/2023:
- Spotter i tak forstue, kjøkken og bad ble byttet til nye dimbare LED pærer

2024:
- Montert nye strømkilder og spotter i kjeller
- Byttet lamper i garasjen

2025:
- Lys under benkeskap skiftet

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 1997

- Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja. Polisenummer: 7425804. Forsikret i: If.

- 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: Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS 1997 full ombygging av to bad i 2.etg og gjestetoalett første etasje, ca 2006 fjerning toalett og nytt bad i kjeller.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS.

- 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: Tak ble omlagt i 1997 av Murmester Helge Bjonge AS Garasje bygget 2006 av samme.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Legger på høyde med naturlig drenering, takrenner er ført ut i plen.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borch Fagerhaug Elektro AS 1997 omlegging sikringsskap og trukket mange nye ledninger 2006 omlegging sikringsskap 2018 El lader bil 2020 rep etter eltilsyn Diverse ved bytte lamper, etablering strøm til port etc.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Eltilsyn Hafslund 2019 - avsluttet 19.09.2019 Elvia 2020 - jordingsfeil varmekabel bad kjeller - utbedret.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borch Fagerhaug Elektro AS, det ble lagt kabel fra sikringsskap, gravet grøft og
kabelen ble ført ut til garasjen. 2018.

- 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: Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS Skiftet alle rør 1997 - ikke sikker på om utvendig rør ble skiftet.

- 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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Helge Bjonge AS. Det ble utført flere bygningsmessige endringer før min eiertid. Alt da søknadspliktig var godkjent. I min eiertid er mye av kjellergulvet pigget opp, soverom etablert, egen inngang og bad i kjeller, vinduer under terreng. I tilleggg er det bygget garasje på eiendommen. Dette ble utført i 2006.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: innvendig Oljetank og fyrkjele ble fjernet i 2005/2006. Før det var det kontroll av anlegget.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2004 Årsmiddeltemperaturen kjellerstue 181, 2etg 98 2007
(etter ombygging kjeller) Årsmiddel kjellerstue 109 stue 1etg 29 2024 (etabl tunnel vann/avløp) kjellerstue 105+/-14 stue 1etg 108 +/-16

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja Beskriv: Veden må legges helt inntil vegg i stue 1etg ellers kan røyk gå ut i stue - meget stor peisåpning og veldig høy pipe.

- 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)
Ja. Beskriv: Kalksten i grunnmur har trukket opp vann nedenfra. Dette har tidligere gitt fukt/sopp utslag på vegg mot terreng i kjellerstue. Problemet ble løst med en spesiell forseglingsmaling i 2019/2020 - ikke problemer etter det.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Murpuss er fallt litt ut av terrasse, trapper, grunnmur.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Var periodisk overledning i varmekabel kjeller. Reparert og Elvia godkjente anlegget i 2020. Ingen kjente feil nå.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Dette er bygget i 1923. Mange skjeve gulv og vegger. Murpuss faller litt av i grunnmur, terrasse, trapper.

- 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.
Ja. Beskriv: Det var rotter her før kjellerutbygging 2006. Det kommer inn mus på kjøkkenet nesten hver høst. Feller. Har hatt bokser med gnagergift rundt huset fra Anticimex. Det har vært et maurangrep i kjelleren for 15-20 år siden - ble fjernet av Anticimex. Det er noen store edderkopper i kjelleren.

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: dør 2.etg til kontor kan ikke lukkes, enkelte dører trenger ekstra puff for å lukkes. 2 av 4 kokesoner på platetoppen
virker ikke.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger 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? Ved overtakelse i 1997 Zentuvo foretok måling i 2010, men den er feil da loft større enn 2 etg.

- 26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Boring etter fjellvarme antagelig ikke mulig før areal eventuelt frigis når vann og avløpstunnel er ferdigstilt.

- 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: Det er skole ved siden av - hvis man lar seg forstyrre av barnerop eller musikk ute i skolegården innimellom er det et problem.

- 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?
Nei. Eventuell kommentar: Murene i skråningen nedover mot Blokkaveien er stablemurer - de må vedlikeholdes og deler av dem kan av og til rase ut.

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

Nei. Eventuell kommentar: Oljetanken på 8000 ltr var inne i kjelleren, så tviler på at det var noe ute også...

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Murene nedover skåningen mot Blokkaveien er stablemurer og deler av dem raser av og til litt ned. Viktig å vedlikeholde og sørge for at de ikke raser mer ut.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Grunnmur i sparesteinsmur på opprinnelig del av grunnmuren. I tilbygde deler er det grunnmur i betong, kledd innvendig med tresonitt for isolering. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og/eller lafteplank over grunnmuren. Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel, fra tilbygget år på tilbygget og hovedsakelig byggeåret på øvrig del. Enkelte bord er skiftet ut gjennom tiden som et ledd i vedlikehold. Valmet tak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med Original takstein, hvor undertak ble omtekket i 1997/98 med tilbakelegging av original takstein. Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper, foruten spotter, kupler på baderom og sengelamper på barnerom følger ikke med med mindre det foreligger særskilt avtale
-Robot gressklippere, hageredskap, klippere etc

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i rom med fliser i kjelleretasjen, foruten baderom, samt kjøkkengulv og vindfang i 1. etasje.
- Oppvarming med radiatorer forøvrig
- Varmekabler i gulvstøp i samtlige bad
- Peis i kjellerstue og stue i 1. etasje

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 64 291 kWh i 2024. Selger har også hatt et vedforbruk som tilsvarer ca. 700,- årlig. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 35 478,-pr. 2025

Spesifikasjon av kommunale avgifter for 2025:

Feie-og tilsynsgebyr kr. 243,00,-
Renovasjonsgebyr kr. 10 254,89,-
Vann-og avløpsgebyr kr. 24 935,48,-
Renter kr. 45,00

Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt. Endelig fakturert beløp kan avvike.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 12 920,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 790,- pr mnd.
- Tilknyttet Fiber fra Telenor kr 1249,- pr mnd.

Det forefinnes også opplegg for fiber fra Altibox i huset. Ledninger er nedgravet

trukket opp og inn i TV stue. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 24 658,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisten til Oslo kommune.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 10 692 918,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 21 704 168,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 7425804

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 351 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble foretatt Radonmåling i 2004 og 2008. Disse viste en årsmiddelverdi på henholdsvis 181 Bq/m3 i kjellerstuen i 2004 og 109 Bq/m3 i kjellerstuen etter tiltak var gjort. I 2008 var høyeste konsentrasjon på 145 Bq/m3.

Det ble foretatt ny måling i 2024, i perioden 23.01.2024 - 04.06.2024. Dette viste høyeste måleverdi på 108 Bq/m3, men den har
ikke opplyst årsmiddelverdi. Da den høyeste målingen er vesentlig lavere enn den i 2008, er det naturlig å trekke slutningen om at årsmiddelverdien også er noe lavere, selv om denne ikke er oppgitt i rapporten.

Selger informerer om at det i 2006 ble etablert opplegg for eventuelt utsug av radon.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Blokkaveien 4 ligger i et stille, tilbaketrukket og meget attraktivt boligområde på Bestum, et ettertraktet strøk i bydel Ullern. Eiendommen fremstår som særdeles privat, tilbaketrukket og usjenert. Den ligger øverst på et høydedrag og har en parkmessig opparbeidet have og tomt. Området er preget av vakre grøntområder, frodige haver og rolige gater – perfekt for barnefamilier, aktive mennesker og dem som ønsker en harmonisk tilværelse med umiddelbar nærhet til både natur og byens fasiliteter.

Her bor du med gangavstand til Oslofjorden, Bestumkilen, Sollerudstranda og Lysaker brygge – flotte steder for bading, båtliv og rekreasjon. Området byr på et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelstier, og med nærhet til Mærradalen, Skøyenparken, Bygdøy og Frognerparken ligger alt til rette for turer, lek og friluftsliv året rundt. Ønsker du mer aktiv utfoldelse, er det kort vei til Njårdhallen, Heminghallen og Holmenkollen med vinteraktiviteter, langrenn og rulleski. Utgangsporten til Sørkedalen ligger også lett tilgjengelig og er et populært utgangspunkt for vinterens skiturer. Golfentusiaster vil også sette pris på nærheten til Bogstad Golfklubb, og for de som spiller tennis eller padel, ligger Ullern Tennis – nå med nye padelbaner – bare et stenkast unna.

Handel og service er lett tilgjengelig. I nærområdet finner du både dagligvarebutikker og et rikt utvalg av spesialforretninger, kaféer og restauranter. CC Vest, Karenslyst allé, Harbitz Torg og Skøyen ligger alle i kort avstand, og byr på alt fra delikatesseforretninger og vinmonopol til treningssentre, apotek og nisjebutikker.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager, og det er gangavstand til blant annet Bestum skole som ligger like i nærheten, Bjørnsletta skole og Montessoriskolen Lyse. Det finnes også flere barnehager i nabolaget, noe som gjør hverdagen enkel for småbarnsfamilier.

Transporttilbudet i området er svært godt. Furulund trikkeholdeplass ligger like i nærheten, og det er kun 12 minutter å gå til Åsjordet T-banestasjon. For de som reiser med tog eller flytog, er det kort gangavstand til Lysaker stasjon, som også har gode regionale forbindelser. Når Fornebubanen åpner, vil nærmeste stopp bli i Vækerøveien – kun 12 minutter gangavstand – og bidra til enda bedre kollektivdekning. Det er også enkel adkomst til Ring 3 og E18 for deg som pendler med bil.

Blokkaveien 4 gir deg en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet, naturnær livsstil og en fredelig atmosfære – et ideelt sted å bo for deg som vil ha både ro og byens puls innen rekkevidde.

Bebyggelse

Bolig over 4 etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje og loft. Dobbel garasje i trekonstruksjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 13.09.1924. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det et ekspedisjonsdokument for innvendige forandringer med flytting av innvendige dører og bærende konstruksjoner fra 1929, ekspedisjonsdokument for tilbygg for vindfang datert 15.07.1958, ferdigattest for etablering av terrasse datert 28.03.1966, samt ferdigmelding for oppføring av garasje stemplet av plan- og bygningsetaten den 07.04.2008. Det foreligger også en godkjent melding om et tilbygg, ca. 3 m2, med trapp til kjeller, kjellerdør og vindu under terreng datert 12.05.2006. En slik melding bekrefter at tiltaket tillates igangsatt.

Det er innhentet byggemeldte tegninger. Følgende avvik er oppdaget:
- Kjelleren bestod opprinnelig av diverse lagringsarealer. Dagens kjellerstue bestod opprinnelig av et disponibelt rom og en rullebod. Soverom og kjøkken var opprinnelig et bryggehus. Dagens baderom i kjeller var opprinnelig det som antas å ha vært et fyrrom (rommet på opprinnelige tegninger har en rombenevnelse som er vanskelig å tyde). Disse endringene må bruksendres da opprinnelige byggemeldte rom i kjeller ikke var godkjent for varig opphold. Det er en tinglyst erklæring som sier at rommene i kjeller ikke er godkjent for varig opphold. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis. Oslo kommune, v. Plan- og bygningsavdelingen, har imidlertid tidligere informert om at det er mulig å få slike heftelser slettet etter at slike rom har blitt bruksendret til rom godkjent for varig opphold.
- Deler av stuen i 1. etg er opprinnelig byggemeldt som en veranda. Denne endringen fremgår av tegningene vedlagt søknad for oppføring av terrasse på 60-tallet. Det er imidlertid ikke funnet dokumentasjon som tyder på at det ble søkt om bruksendring fra tilleggsdel (veranda) til hoveddel (stue). En slik bruksendring er søknadspliktig. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.
- Deler av byggemeldt spisestue (ifbm. oppføring av vindfang) er nå en entré.
- Det er etablert et fjerde soverom i 2. etasje. Da soverommet ble etablert hvor det tidligere var et større soverom, er tiltaket ikke søknadspliktig.
- Det var opprinnelig ett bad i 2. etasje. Det er nå etablert to bad, hvorav det ene badet er innlemmet i deler av tidligere gjesteværelse/soverom. Det kreves ikke bruksendring for å gjennomføre en slik endring.
- Tidligere pikeværelse/soverom i 2. etasje er nå et vaskerom.
- Deler av byggemeldt gang er innlemmet i soverom i 2. etasje (hvor vask er plassert). En slik endring krever bruksendring, da en gang ikke er et rom for varig opphold. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

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 privat vei. Deler av Blokkaveien, stikkveien inn til nr. 4, 6A, B og C samt 8, er privat. Disse eiendommene har i fellesskap inngått en løpende avtale om innkjøp av privat snømåking av denne stikkveien. Selger betalte kr. 13.785,- for brøyting i 2024. I tillegg ble det betalt kr. 1.000,- for Leca-strø. Øvrig vedlikehold av vegen deles mellom de 5 husstandene i fellesskap.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Byggeområde for boliger, iht. S-4220 vedtatt 15.03.2006.

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.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker:
Furulundsveien 9 - Gjenoppbygging av enebolig etter brann
Saksnummer: 200612682 - Byggesak
Mottatt sak: 19.10.2007
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Blokkaveien 2 B - Tilbygg og fasadeendringer
Saksnummer: 201716635 - Byggesak
Mottatt sak: 05.06.2018
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Furulundsveien 7 - Tilbygg med garasje og bod
Saksnummer: 202205543 - Byggesak
Mottatt sak: 06.04.2022
Status: Rammetillatelse gitt

Furulundsveien 7 - Tilbygg med dobbeltgarasje, bod, bibliotek og takterrasse
Saksnummer: 202305844 - Byggesak
Mottatt sak: 10.04.2023
Status: Endret tillatelse gitt

Pågående plansaker:
Bestumveien 46 mfl. - utarbeidelse av planforslag - Bevaring av kulturmiljø
Saksnummer: 202310294 - Reguleringssak
Mottatt sak: 29.06.2023
Plangrepet består av å regulere eiendommene til hensynssone bevaring, arealformål videreføres.
Plan- og bygningsetaten mottok 23.11.2021 søknad om tilbygg, fasadeendring, ny garasje og sammenslåing av flermannsbolig til enebolig i Bestumveien 48. Den 01.12.2021 ble det også søkt om ny enebolig med tilliggende garasje på den sørlige delen av eiendommen. Byantikvaren frarådet den 22.02.2022 tiltaket sterkt, og ba om at det ble nedlagt midlertidig forbud mot tiltak. Plan- og bygningsetaten vedtok dette den 06.05.2022, med påfølgende bestilling av bevaringsregulering gjennomført av Byantikvaren. Planforslaget bidrar til sikring av bevaringsverdige, kulturhistoriske anlegg i området.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Ettersom 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:

301/28/133:
10.08.1923 - Dokumentnr: 65 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1923 - Dokumentnr: 120 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 28 bnr 134

02.08.1958 - Dokumentnr: 8655 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Den 27.07.1958 godkjente Oslos bygningsråd-byggesjef peisestuen/hobbyrom for midlertidig opphold.

13.08.1958 - Dokumentnr: 9004 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Blokkaveien gokjennes inntil videre i sin nåværende bredde med 5 meter kjørebane.

06.02.2004 - Dokumentnr: 8636 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1245
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1246
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr. 28 bnr. 1245 og 1246 har bruksrett til kjørbar atkomstvei (3,5 meter bred9 fra Blokkaveien over gnr. 28. bnr. 133, 152 og 132. Illustrert med gul farge på kartet vedlagt servitutten i salgsoppgaven. Gnr. 28 bnr. 1245 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (3.5 meter bred) over gnr. 28 bnr. 132, som vist med grønn farge på kartbilaget. Gnr. 28 bnr. 1246 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (3.5 meter bred) over gnr. 28 bnr. 132, som vist med blå farge på kartbilaget. Videre skal gnr. 28 bnr. 1246 ha rett til å snu (manøvreringsareal) på gnr. 28 bnr. 132. Servitutten regulerer også rett for etablering og vedlikehold av stikkledninger for vann og avløp frem til Blokkaveien for de respektive eiendommene.

06.02.2004 - Dokumentnr: 8636 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1246
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2004 - Dokumentnr: 8636 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1245
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten

28.04.2025 - Dokumentnr: 465150 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.05.1923 - Dokumentnr: 900449 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1
Eiendommen ble utskift fra gnr. 28, bnr. 1 i 1923. Følgende servitutter er tinglyst før utskillelsen og gjelder også for denne eiendommen:

11.07.1786 - Dokumentnr: 900002 - Bestemmelse om veg

07.06.1822 - Dokumentnr: 900004 - Bestemmelse om veg

17.03.1871 - Dokumentnr: 920059 - Bestemmelse om veg

20.12.1872 - Dokumentnr: 919921 - Bestemmelse om veg

17.12.1875 - Dokumentnr: 926928 - Bestemmelse om gjerde

28.02.1878 - Dokumentnr: 900130 - Bestemmelse om veg

19.07.1878 - Dokumentnr: 900128 - Bestemmelse om veg

19.07.1878 - Dokumentnr: 900129 - Bestemmelse om veg

19.07.1878 - Dokumentnr: 900131 - Bestemmelse om veg

28.02.1884 - Dokumentnr: 900120 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om planovergang

20.08.1886 - Dokumentnr: 991719 - Bestemmelse om veg

07.07.1893 - Dokumentnr: 900241 - Bestemmelse om veg

26.02.1897 - Dokumentnr: 42 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser

08.01.1904 - Dokumentnr: 900193 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om ekspropriasjon

15.09.1911 - Dokumentnr: 900629 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

04.02.1916 - Dokumentnr: 125 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om byggeforbud
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

07.05.1920 - Dokumentnr: 101 - Best. om adkomstrett

13.01.1922 - Dokumentnr: 900964 - Bruksrett

03.03.1922 - Dokumentnr: 39 - Elektriske kraftlinjer

27.10.1922 - Dokumentnr: 55 - Erklæring/avtale

15.12.1922 - Dokumentnr: 24 - Skjønn

03.03.1922 - Dokumentnr: 39 - Elektriske kraftlinjer

14.09.1923 - Dokumentnr: 37 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 28 BNR 134

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

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 375 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 38 000,-

Samlet skal selger betale kr. 488 590,- 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 16. mai 2025

Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Blokkaveien 4

Blokkaveien 4

Nabolaget Ullern/Furulund - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	15 min 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	16 min 1.1 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	20 min 1.4 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	5 min 2.2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	11 min 4.8 km

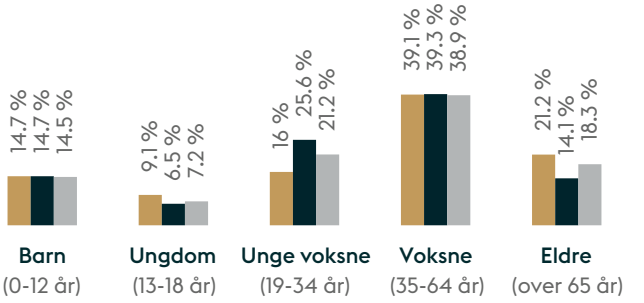
Offentlig transport

Furulund	Linje 13	5 min 0.4 km
Blokkajordet	Linje 23	7 min 0.5 km
Åsjordet	Linje 1, 2, 3, 5	12 min 0.9 km
Lysaker stasjon	Totalt 10 ulike linjer	24 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.4 km

Barnehager

Holgerslyst barnehage (1-5 år)	40 barn	1 min 0.1 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år...	78 barn	6 min 0.4 km
Ingvildsbarnehage Bestumveien		9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullern/Furulund	1 717	769
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Bestum skole	0 min
Ullern Tennisbaner	5 min
Ullern Trening	9 min
Velværelset Treningsstudio	19 min

«Polig og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BLOKKAVEIEN 4, 0282 OSLO

Gnr: 28 Bnr: 133 301 Oslo kommune.
Selveier enebolig



Dato befaring:	12/05/2025
Utskriftsdato:	15/05/2025
Oppdragsnummer:	97581
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over 4 etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje og loft.

Dobbel garasje i trekonstruksjon.

Standard

Boligen er godt vedlikeholdt med god standard.

Oppgraderinger

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

1997/98:

- Ny kjøkkeninnredning.
- Nytt kjøkkengulv og vindfangsgulv med vannbåren varme.
- Kjøkken/vindfang/anretning ble bygget om.
- Bygget begge bad i 2. etasje.
- Bygget WC i 1. etasje.
- Rehabilitering av yttertaket (original takstein lagt tilbake)

2006:

- Gulv i kjelleren ble pigget opp for å få mer høyde, nye vinduer i noen rom, vindussjakter ble bygget. Nye betonggulv i entre, gang, kjøkken og innredet rom (i bruk som soverom).
- Ny vannbåren gulvvarme ble lagt på samme gulv.
- Ny garasje ble bygget.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1923, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad hoved / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad hoved / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad hoved / 2. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad 2 / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad 2 / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 2. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Soverom/vaskerom / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Vinduer
- Rekkverk og annen fallsikring
- Gulv på grunn
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Etasjeskiller

Tyder

- Rekkverk og annen fallsikring

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig kledning – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*
- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 30 000,-*
- Hulltaking kjellervegg – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 250 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 180 000 – 300 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Anne Birgitte Fossum
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Anne Birgitte Fossum ,Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier enebolig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 28 Bnr: 133
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2350
Hjemmelshaver:	Anne Birgitte Fossum
Adresse:	Blokkaveien 4, 0282 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/05/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	09/05/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	12/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er hentet fra Saksinnsyn Oslo kommunes nettsider.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1923

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	102	80	22
1. etasje	148	148	0
2. etasje	104	104	0
Loft	52	0	52
Sum bolig:	406	332	74

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad, Entré, Gang/kjøkken, Kjellerstue, Innredet rom (i bruk som soverom)	Bod, Kjellerrom/vinrom
1. etasje	Wc, Entré, Hall, Stue, Spisestue, TV- stue, Kjøkken	
2. etasje	Bad hoved, Gang, 5 soverom, Bad 2, Soverom/vaskerom	
Loft		Tre boder og loftsareal

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	102	0	0	0
1. etasje	148	0	0	24
2. etasje	104	0	0	15
Loft	52	0	0	0
Sum bolig:	406	0	0	39
Sum BRA:	406			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Entré, Gang/kjøkken, Kjellerstue, Innredet rom (i bruk som soverom), Bod, Kjellerrom/vinrom		
1. etasje	Wc, Entré, Hall, Stue, Spisestue, TV- stue, Kjøkken		
2. etasje	Bad hoved, Gang, 5 soverom, Bad 2, Soverom/vaskerom		
Loft	Tre boder og loftsareal		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	2006

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	46	0	46
Loft	16	0	16
Sum bolig:	62	0	62

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom
Loft		Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	46	0	0
Loft	0	16	0	0
Sum bolig:	0	62	0	0
Sum BRA:	62			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	
Loft	Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet har et totalt gulvareal (GUA) på 31 kvm.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Kjeller:
Rombeskrivelse i denne rapporten er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å søke bruksendring kjelleren slik planløsningen er i dag.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Det er fremvist dokumentasjon på tidligere arbeider fra rørleggere og samsvarserkæringer på elektriske arbeider.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

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

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Synlig utbedring fuktsikring på fasade mot øst.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren i boder.
Det vises også til fuktighet påvist i forhold til boring i utforet vegg i innredet rom (i bruk som soverom).

Fuktindikator er benyttet på innsiden av yttervegger i kjellerstuen. Det er ikke påvist fukt utover normale verdier på dette punktet.

Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av asfaltert gårdsplass og plenarealer.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i sparesteinsmur på opprinnelig del av grunnmuren.
I tilbygde deler er det grunnmur i betong, kledd innvendig med tresonitt for isolering.

Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og eller lafteplank over grunnmuren.

Tilstandsvurdering: I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader. Tilstandsgrad 2 er gitt på en generell aldersbetraktning av ytterveggens skjulte konstruksjoner. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel, fra tilbygget år på tilbygget og hovedsakelig byggeåret på øvrig del.
Eier opplyser at enkelte bord er skiftet ut gjennom tiden som et ledd i vedlikehold.

Tilstandsvurdering: Kledningen fremstår som godt vedlikeholdt.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Dette var heller ikke et krav da bygningen ble oppført. Kledningen er ca. 100 år gammel, og har relativt god stand på grunn av godt vedlikehold.

Det er vanskelig å argumentere for at denne kledningen skulle bli vurdert med vesentlige avvik (TG 2) både i forhold til gjeldene forskrifter/normal praksis ved byggeåret, og dagens standard etter 100 år.

Kledningen har noe slitasje, og jevnlig maling og utskifting av bord må bestandig påregnes. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Utvendig murpuss på fasade mot nord.

Tilstandsvurdering: Murpussen på fasade mot nord har sprukket noe opp, og noe har falt av.

Forholdet bør utbedres med ny murpuss. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Valmet tak i trekonstruksjon.
Adkomst til loft via trapp.

Loftet er er originalt og har gulv over hele loftet. Loftet brukes i dag til lagring.
Loftet er ikke luftet slik lufting er beskrevet i dagens byggeforskrifter. Loftet er helt åpent og uisolert, og konstruksjonen er derfor naturlig luftet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på konstruksjonen.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med original takstein.

Taket ble tekket om i 1997/98 med nytt undertak, og tilbakelegging av orignial takstein.

Tilstandsvurdering:

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Fosser Takserings egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Det mangler snøfangere på taket.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000-30 000,-

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller: Ytterdør med glassfelt, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje: Tofløyet og dobbel terrassedør fra byggeåret med enkle glass.
Ytterdører i treverk av eldre dato til begge entreer.
2. etasje: Tofløyet balkongdør med doble glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller:
2 vinduer med tolags isolerglass, fra 1990-tallet.
1.- og 2. etasje:
Doble vinduer med enkle glass. Ytre del har sprosser.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Det er slitasje på utvendige lister rundt vinduer og ytterdører. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: 1. etasje:
Terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 24 m².
Bruddskifer på dekket og rekkverk i malt tre. Terrassen er delvis takoverbygget. Taket er frittstående og er bygget som flatt tak, tekket med papp.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: 2. etasje:
Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra hovedsoverommet, ca.15 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.
Terrassen har fall fra bygningen, og det er montert takrenne rundt ytterkanten av terrassen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: 2. etasje:
Rekkverket på terrassen.

Tilstandsvurdering: Rekkverket er noe lavere enn dagens krav, og er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger.
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Tyder

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Gulv ble pigget opp og nytt gulv ble støpt i følgende rom i 2006:
Entre, gang, kjøkken, bad og Innredet rom (i bruk som soverom).

Tilstandsvurdering: TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn i boder og kjellerrom/vinrom

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på vinylbelegget i boden og i kjellerrom/vinrom. Det ble påvist mindre indikasjoner på fukt utover vanlige verdier, men ikke mer enn hva som kan forventes i tilsvarende konstruksjoner.

I kjellerstuen er det lagt tregulv, som kan være en risiko når betonggulvet er av eldre dato.

Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. TG: 2

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse: Det er krypekjeller under del av 1. etasje som ble tilbygget i 1997. Kjelleren har adkomst via luke i veggen i boden.
Friskluftsventiler på krypekjelleren er synlig fra utsiden.

Luken til krypekjelleren er oppunder himlingen i boden. Det ble vurdert at åpningen er for trang, plassert for høyt på veggen spesielt i forhold til innsiden av krypekjeller.
Besiktigelsen er derfor utført fra luke med kamera og lommelykt.

Tilstandsvurdering: Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc.
Tg 1 er gitt da det ikke er observert fuktighet eller fuktskader, det er adkomstmulighet og det er observert ventiler på grunnmuren. TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Tyder

Rom under terreng

Beskrivelse: Alle rom er under terreng.
Innside av ytterveggen på soverommet, entreen og kjøkkenet er foret ut på innsiden, under utvendig bakkenivå. Vegger i stuen, kjellerrom/vinrom har eksponert murpuss, og er således ikke omfattet av denne risikoen.

Den ene langveggen i stuen er pusset. Øvrige vegger er foret ut.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom
Soverom.

Tilstandsvurdering: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 26-28 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes.

Det må påregnes at forholdet kan være likt på innsiden av ytterveggen kjøkkenet og entreen i underetasjen.

Tiltak:
Innsiden av veggene som er foret ut med organisk materiale fjernes, og erstattes med ikke-organiske materialer. Det enkleste er å pusse og male på eksisterende grunnmur. Det finnes også produkter som kan benyttes til isolering på innsiden av grunnmuren, som ikke er organiske, men det blir en noe dyrere løsning.

I dette prisestimatet er det lagt til grunn av utforede vegger fjernes, og det pusses, sparkles og males direkte på grunnmuren tilsvarende kjellerstuen.

Det er viktig å benytte diffusjonsåpne produkter i prosessen. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-250 000,-

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Tyder

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Generelt:
2 pusset og malte teglsteinspiper og brannmurer.
Pipene er bygget sammen til en felles pipe på loftet.

Feieluke i kjeller og på loftet på begge piper.

Dobbel original pipe i teknisk skap i kjelleren.

Pipene er kledd inn med plater og skap i 2. etasje.
Eksponert teglstein og fotbeslag over yttertaket.

Tilstandsvurdering: Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale.

Det er noe merker etter renning under feieluken på loftet. Dette er vanlig i denne typen piper, sannsynligvis på grunn av kondens. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Kjeller: Stor åpen peis med pusset og malt omramming. Ildfast sten i brannkammer.
1. etasje: Stor åpen peis med pusset og malt omramming i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjelleren med fordelerskap i teknisk skap.
Skapet har fordeling til vanninstallasjoner i kjelleren, og kjøkkenet i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Vannrør i kobber av eldre dato til begge bad i 2. etasje og wc-rom i 1. etasje.

Deler av avløpsrør i støpejern fra byggeår. Avløpet er luftet over yttertaket.
Inntaksledning for vann i kobber, og eldre hovedstoppekran.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør og støpejernsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggetet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Tyder

Varmtvann

Beskrivelse: 2 varmtvannsberedere på ca. 198 liter, produsert i 2006, montert i kott under trappen i kjelleren.
Det er sluk i gulvet under beredererne.

Det var ikke krav om fast strømtilkobling da disse ble montert, og dette er derfor heller ikke vurdert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Servant på ett soverom i 2. etasje.
Servanten ble montert før det ble krav om automatisk vannstopper i rom uten sluk.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Det var tidligere oljefyr i boligen. Denne er erstattet med el. Kassett som varmer opp vann og pumpesystem som sirkulerer i sløyfer med rør på gulv, og til radiatorer.

Systemet er montert i teknisk skap i entreen. Det er montert sluk i gulvet i skapet.
Fordelingskurser og styringssystemer er montert i skapet.

Kjeller:
Vannbåren gulvvarme i entre, gang, kjøkken og innredet rom (i bruk som soverom), samt kjøkkengulv og vindfangsgulv i 1. etasjen.
Oppvarming med radiatorer forøvrig.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alderen på radiatorer og røropplegget til disse. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Kjeller: Mekanisk avtrekk fra badet og boden. Ventil på en kasse i hjørne i kjellerstuen. Det er ikke kjent hvor denne ventilen leder. Oppdriftsventilasjon i soverommet på luftekanal på pipen.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

1. etasje:
Mekanisk avtrekk fra wc-rom.

2. etasje:
Mekanisk avtrekk fra begge bad.

Elektrisk avtrekksvifte er montert på loftet.

Tilstandsvurdering: I 1. og 2. etasje er det ikke friskluftsventiler. Dette er i tråd med normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Ventilasjonskanalen i metall på loftet burde vært isolert for å unngå risiko for kondensproblematikk.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Tyder

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk skap i kjelleren.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2006 i oppusset del av kjelleren.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Eltilsyn Hafslund i 2019 - avsluttet 19.09.2019 Elvia 2020 - jordingsfeil varmekabel bad kjeller - utbedret.

Samsvarserklæring på følgende arbeider er fremvist.
- Ny innmat i sikringsskap ble montert i 2016.
- Lagt frem strøm til elektrisk port og koblet opp denne, 2015.
- Montert nye strømkilder og spotter i kjeller. Byttet lamper i garasjen, 2024.
- El. bil lader montert i 2018.

Tilstandsvurdering:

Anlegget er eldre i 1. og 2. etasje.
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, på de deler som ikke er skiftet.

Anlegget har nylig vært kontrollert av en elektroinstallatør i følge eier, og det anbefales at den grunn ikke å anbefale ytterligere kontroll i denne rapporten.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i begge bad i 2. etasje, samt badet i kjelleren.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Kjeller: Entre/stue og soverom.
1. etasje: Kjøkken.
2. etasje: Soverom med vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse:

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Kjeller: Kjellerstuen.
1. etasje: TV-stue, stue, spisestue og hallen.
2. etasje: Alle soverom.

Tilstandsvurdering:

Kjeller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i ett hjørne. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

1. etasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 29 mm i hallen, 28 mm i stuen, 17 mm i tv-stuen og 16 mm i spisestuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

2. etasje:
I hovedsoverommet er det ca. 28 mm på hele lengden, 18 mm på hele lengden i soverom 2, 18 mm på 2 meter i soverom 3, 14 mm på 2 meter i soverom 4 og 29 mm på hele lengden i soverom 5. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse:

Støpt og flislagt trapp til kjelleren. Trappen er bygget i teglstein.

Original trapp mellom øvrige etasjer. Trappen til 2. etasje har teppe i trinn.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:

Trapp til kjelleren:

Trapp til 2. etasje og loftet.

Tilstandsvurdering:

Kjeller:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.

2.- og loftsetasje:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Belysning under deler av overskap. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, frityrsteker, elektrisk grill, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn er integrert i innredningen.

Det er montert Quooker vannkoker og avløpskvern under utslagskummen.

Automatisk vannstopper er montert.

Kjøkkeninnredning fra 1997.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er ikke tillatt med avløpskvern i Oslo kommune. Det anbefales derfor at denne fjernes.

TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Hybelkjøkken i kjeller:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter i metall. Helt benkebeslag med 2 platetopper og utslagskum. Kjøl/frys er integrert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Kjeller: Fliser i kjøkken/gang, entreen og soverommet. Enstavs parkett i stuen. Vinylbelegg i bod og kjellerrom/vinrom .
1. etasje: Gulvbord i firkantmønster og fiskebensmønster i stue, spisestue, tv-stue, hall og entre. Malte gulvbord med bård på kjøkkenet,
2. etasje: Malte gulvbord i gangen. Trestavs parkett i hovedsoverommet. Laminat i øvrige rom.
Loft: Originale gulvbord.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Kjeller: En vegg med eikeplater i kjllerstuen. 2 vegger med original malt panel i bod og kjellerrom/vinrom . Malt murpuss og malte flater forøvrig.
1. etasje: Glatte malte flater i TV-stue og stue. Malt glassfiberstrie og brystningsfelt i spisestuen. Tapet og brysningsfelt i spisestuen. Tapet på wc-rommet. Malt glassfiberstrie I øvrige rom.
2. etasje: Tapet i hovedsoverom. Malt glassfiberstrie i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Kjeller: Sparklet og malte plater. Falske dragere i himlingen i kjellerstuen. Malt original panel i bod og kjellerrom/vinrom .
1. etasje: Malte plater med profiler i hallen.
2. etasje: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyder:
Kjellerstue: 2,33 m.
Stue 1. etasje: 2,93 m.
Soverom 2. etasje: 2,75 m.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: Kjeller: Profilert helte original til kjellerrom/vinrom. Dør i eldre stil til kjellerstuen.
Profilerte innvendige dører forøvrig.
1. etasje: Profilerte heltre originale innvendige dører.
2. etasje: Profilerte heltre originale innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: Kjeller: 2 garderobeskap med profilerte fronter i entre/gang. Tilsvarende profilerte fronter til teknisk skap. Det er plastsluk fra 2006 i skapet. Plassbygde eldre hyller og skap i boden.
1. etasje: Originale plassbygde garderobeskap med profilerte fronter i trappegangen.
Plassbygde hyllesystemer i TV-stue.
2. etasje: Plassbygget garderobeskap og plassbygget seng i 2 soverom. Garderobeskap i rom med vaskemaskin Garderobeskap med frostede glassfronter i soverom 5. Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i entreen. Skapinnredning til tilknytning til servanten på soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Radon

Beskrivelse: Det ble foretatt Radonmåling i 2004 og 2008. Disse viste en årsmiddelverdi på henholdsvis 181 Bq/m3 i kjellerstuen i 2004 og 109 Bq/m3 i kjellerstuen etter tiltak var gjort. I 2008 var høyeste konsentrasjon på 145 Bq/m3.
Det ble foretatt ny måling i 2024. Dette viste høyeste måleverdi på 108 Bq/m3, men den har ikke opplyst årsmiddelverdi. Da den høyeste målingen er vesentlig lavere enn den i 2008, er det naturlig å trekke slutningen om at årsmiddelverdien også er noe lavere, selv om denne ikke er oppgitt i rapporten.

Det har blitt foretatt radontiltak i form av mekanisk avtrekk i boden.

Dersom det er over 100 Bq/m3 i årsmiddelverdi, er det anbefalt å gjøre tiltak for å få årsmiddelverdien så lav som mulig.

Utvendig murpuss på grunnmur

Beskrivelse:

Tyder

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2006.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller

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

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser foran dusjen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Innfelt speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dusjnisje med dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Ventilasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil på veggen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Tyder

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da den delen av badet som har dusj, er bygget inn i terrenget og har ingen vegger som egner seg for hullboring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Søyleservant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad hoved, 2. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i 1997.

Overflater på innvendige gulv – Bad hoved, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad hoved, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det begynner å bli noe småsprekker i fuger i dusjen.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad hoved, 2. etasje

Beskrivelse: 2 baderomsinnredninger bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad hoved, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, 2 servanter i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad hoved, 2. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad hoved, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke uftført på grunn av alder på veggkonstruksjonene. Erfaringsmessig er det svært krevende å bore store hull i innvendige vegger fra 1920- tallet. Det er som regel massivt tre, som medfører at det ikke kan måles å riktig punkt, og det blir ikke tilstrekkelig sikring/tetting av hullet i etterkant av boringen.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i 1997.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er noe svakt fall på gulvet.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad 2, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke uftført på grunn av alder på veggkonstruksjonene. Erfaringsmessig er det svært krevende å bore store hull i innvendige vegger fra 1920- tallet. Det er som regel massivt tre, som medfører at det ikke kan måles å riktig punkt, og det blir ikke tilstrekkelig sikring/tetting av hullet i etterkant av boringen.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Soverom/vaskerom, 2. etasje

Overflater på innvendige gulv – Soverom/vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse: Vinylbelegg med sluk i plast i en liten del av gulvet under vaskemaskinen om skyllekummen. Det er fall mot sluket på denne delen med vinylbelegg.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Soverom/vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein i tilsvarende stil som boligen.
2 leddporter med elektriske portåpnere. Strøm og belysning er lagt inn.

To bodder i bakkant av hovedgarasjen. Bodene er avdelt med et hundehus som har adkomst til utvendig hundegård.

Loft med adkomst via utvendig trapp i bakkant. Trappen har ikke rekkverk. Dette må monteres.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fossum, Anne Birgitte	9578-5991-4-2143175	2025-05-16 13:11:38

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
16. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0308/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blokkaveien 4, 0282 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Anne Birgitte Fossum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 1997

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7425804
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: Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS 1997 full ombygging av to bad i 2.etg og gjestetoalett første etasje, ca 2006 fjerning toalett og nytt bad i kjeller

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS

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: Tak ble omlagt i 1997 av Murmester Helge Bjonge AS Garasje bygget 2006 av samme

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

Nei

Eventuell kommentar: Legger på høyde med naturlig drenering, takrenner er ført ut i plen

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borch Fagerhaug Elektro AS 1997 omlegging sikringsskap og trukket mange nye ledninger 2006 omlegging sikringsskap 2018 El lader bil 2020 rep etter eltilsyn Diverse ved bytte lamper, etablering strøm til port etc

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn Hafslund 2019 - avsluttet 19.09.2019 Elvia 2020 - jordingsfeil varmekabel bad kjeller - utbedret.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borch Fagerhaug Elektro AS, det ble lagt kabel fra sikringsskap, gravet grøft og kabelen ble ført ut til garasjen. 2018

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: Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS Skiftet alle rør 1997 - ikke sikker på om utvendig rør ble skiftet

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Helge Bjonge AS Det ble utført flere bygningsmessige endringer før min eiertid. Alt da søknadspliktig var godkjent. I min eiertid er mye av kjellergulvet pigget opp, soverom etablert, egen inngang og bad i kjeller, viduer under terreng. I tilleggg er det bygget garasje på eiendommenDette ble utført i 2006.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: innvendig Oljetank og fyrkjele ble fjernet i 2005/2006. Før det var det kontroll av anlegget.

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2004 Årsmiddeltemperaturen kjellerstue 181, 2etg 98 2007 (etter ombygging kjeller) Årsmiddel kjellerstue 109 stue 1etg 29 2024 (etabl tunnel vann/avløp) kjellerstue 105+/-14 stue 1etg 108 +/-16

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

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

Ja

Beskriv: Veden må legges helt inntil vegg i stue 1etg ellers kan røyk gå ut i stue - meget stor peisåpning og veldig høy pipe.

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)

Ja

Beskriv: Kalksten i grunnmur har trukket opp vann nedenfra. Dette har tidligere gitt fukt/sopp utslag på vegg mot terreng i kjellerstue. Problemet ble løst med en spesiell forseglingsmaling i 2019/2020 - ikke problemer etter det.

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

Ja

Beskriv: Murpuss er fallt litt ut av terrasse, trapper, grunnmur

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

Ja

Beskriv: Var periodisk overledning i varmekabel kjeller. Reparert og Elvia godkjente anlegget i 2020. Ingen kjente feil nå

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

Ja

Beskriv: Dette er bygget i 1923. Mange skjeve gulv og vegger. Murpuss faller litt av i grunnmur, terrasse, trapper

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

Nei

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.

Ja

Beskriv: Det var rotter her før kjellerutbygging 2006. Det kommer inn mus på kjøkkenet nesten hver høst. Feller. Har hatt bokser med gnagergift rundt huset fra Anticimex. Det har vært et maurangrep i kjelleren for 15-20 år siden - ble fjernet av Anticimex. Det er noen store edderkopper i kjelleren.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: dør 2.etg til kontor kan ikke lukkes, enkelte dører trenger ekstra puff for å lukkes. 2 av 4 kokesoner på platetoppen virker ikke

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ferdiggjøre tilstandsrapport nå

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger 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? Ved overtakelse i 1997 Zentuvo foretok måling i 2010, men den er feil da loft større enn 2 etg

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Boring etter fjellvarme antagelig ikke mulig før areal eventuelt frigis når vann og avløpstunnel er ferdigstilt

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: Det er skole ved siden av - hvis man lar seg forstyrre av barnerop eller musikk ute i skolegården innimellom er det et problem

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?

Nei

Eventuell kommentar: Murene i skråningen nedover mot Blokkaveien er stablemurer - de må vedlikeholdes og deler av dem kan av og til rase ut.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetanken på 8000 ltr var inne i kjelleren, så tviler på at det var noe ute også...

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

Nei

Eventuell kommentar: Murene nedover skåningen mot Blokkaveien er stablemurer og deler av dem raser av og til litt ned. Viktig å vedlikeholde og sørge for at de ikke raser mer ut.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0308/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fossum, Anne Birgitte	2025-05-16

Identifikasjon

bankID Fossum, Anne Birgitte

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Skatteetaten

Dato
29.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 28 Bnr 133 Fnr 0 Snr 0

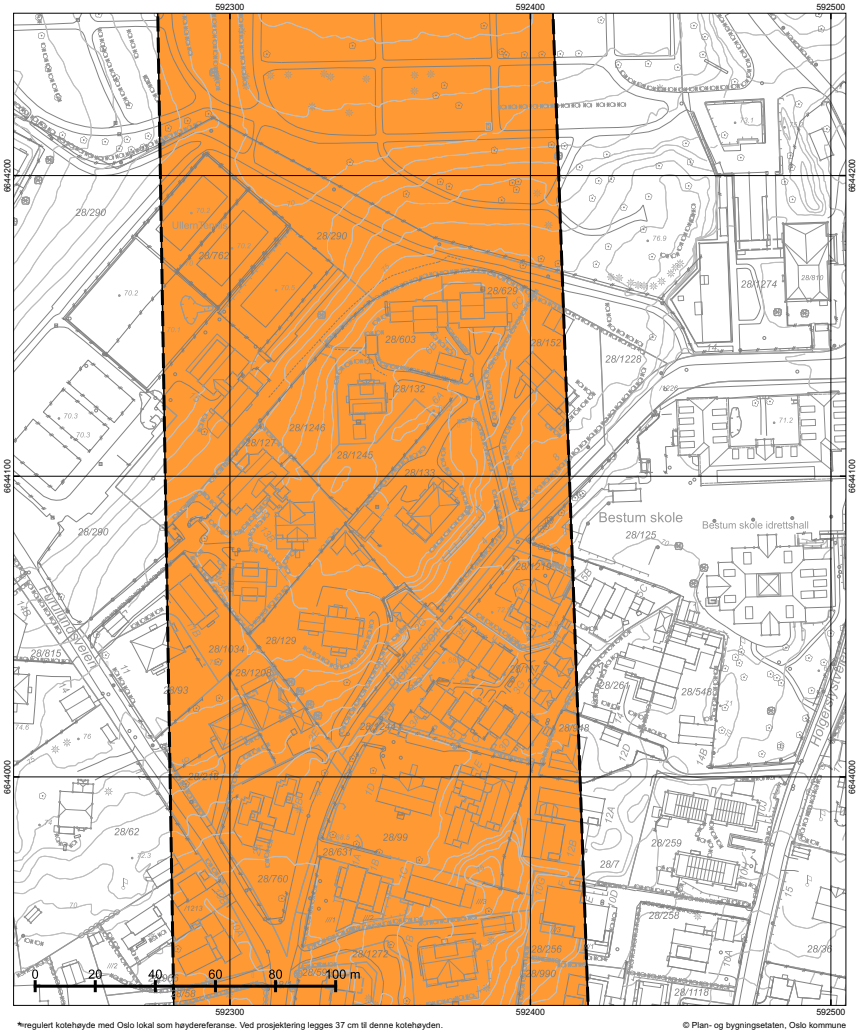
Eiendommens adresse:

Blokkaveien 4, 0282 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 10 692 918
Som sekundærbolig:	kr 21 704 168

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

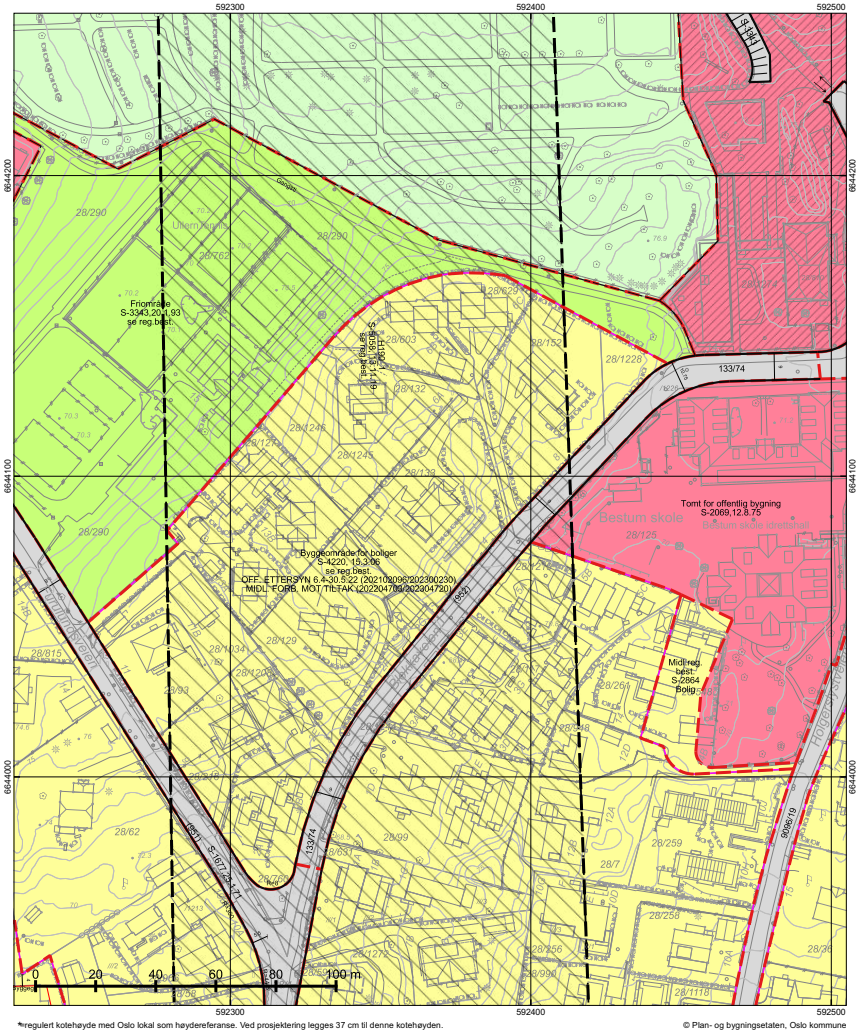
Reguleringskart

– 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: 141919/ 86510681
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: BLOKKAVEIEN 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/133

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: 28.04.2025
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.

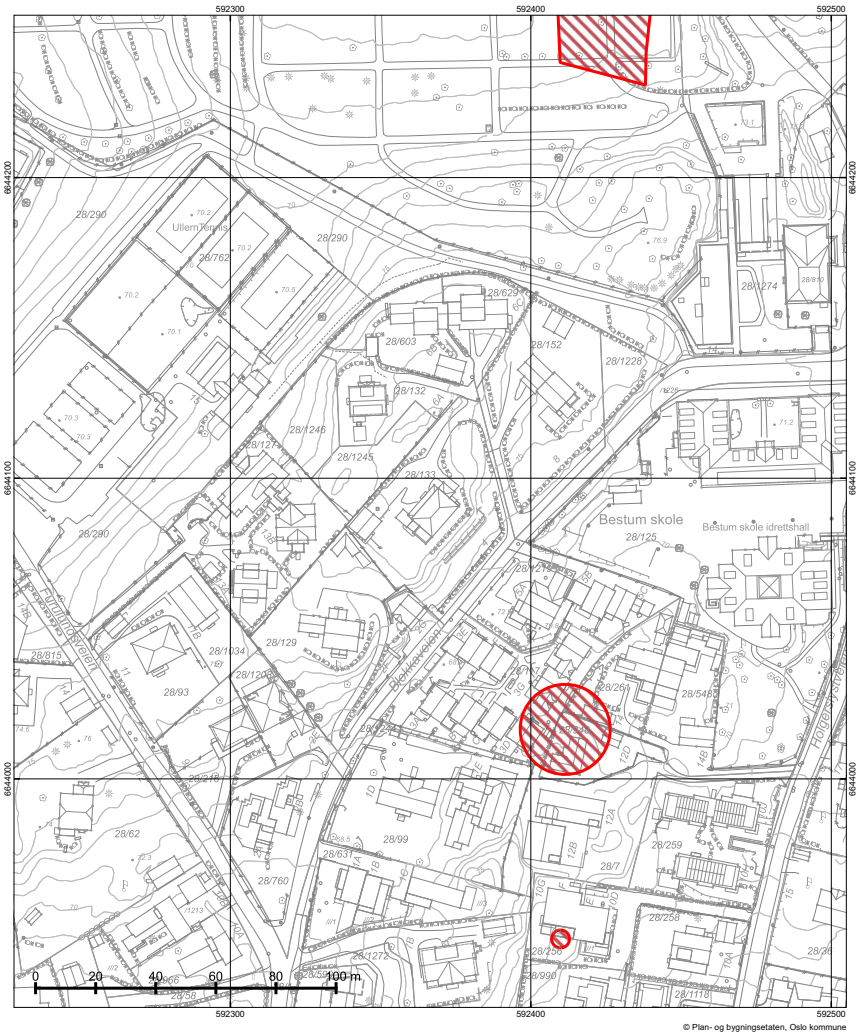
PlottID/Best.nr: 141919/ 86510681
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: BLOKKAVEIEN 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/133

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

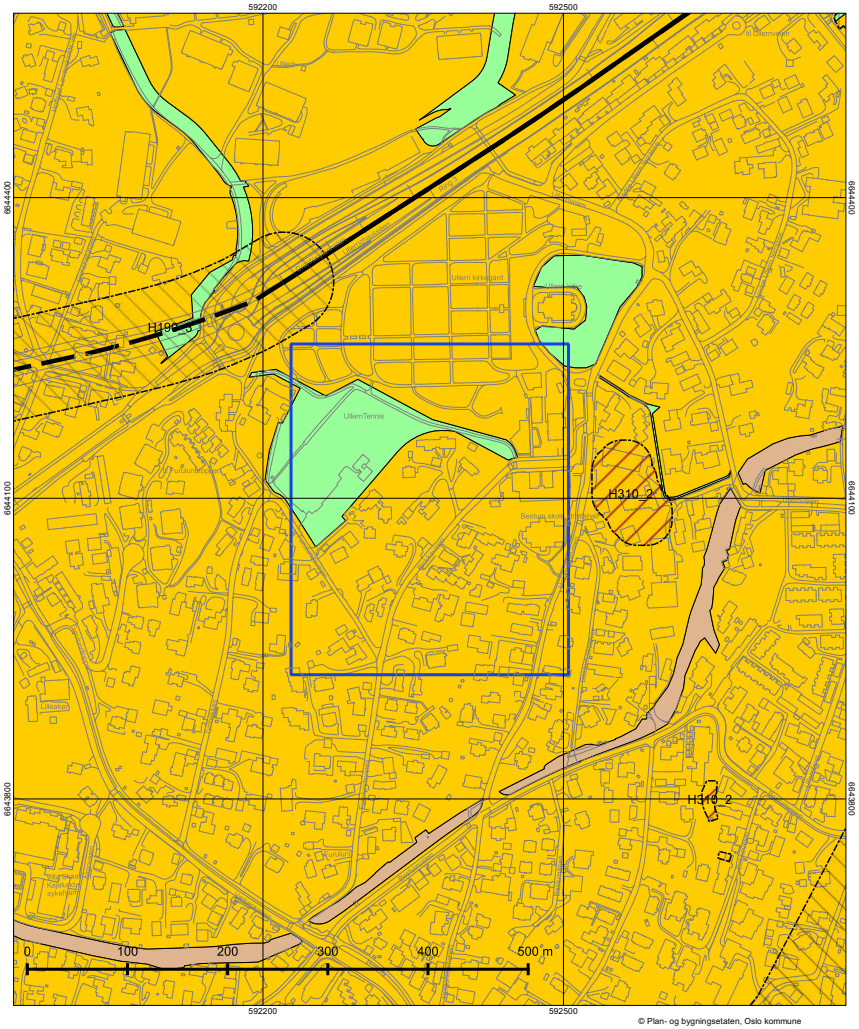
Dato: 28.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 141919/ 86510681
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: BLOKKAVEIEN 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/133

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: 28.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141919/86510681
Deres ref.: 41553/ SISL@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-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

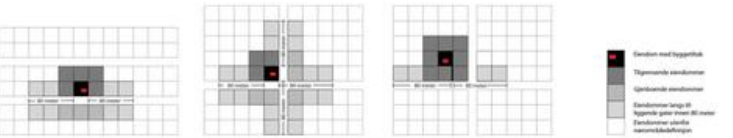
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

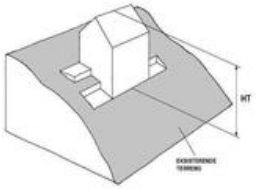
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

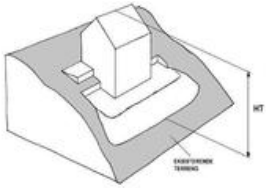
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal 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 om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uteareale ne skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

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

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

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

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

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

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal 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 om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

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

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

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

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

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

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal 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 om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Uterealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

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

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

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

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

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

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
BLOKKAVEIEN 4

Dato: 28.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510681
8478759

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 133

Vi viser til bestilling av 20250428 for BLOKKAVEIEN 4.

GNR. 28 BNR. 133

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.05.1923.

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

2351 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

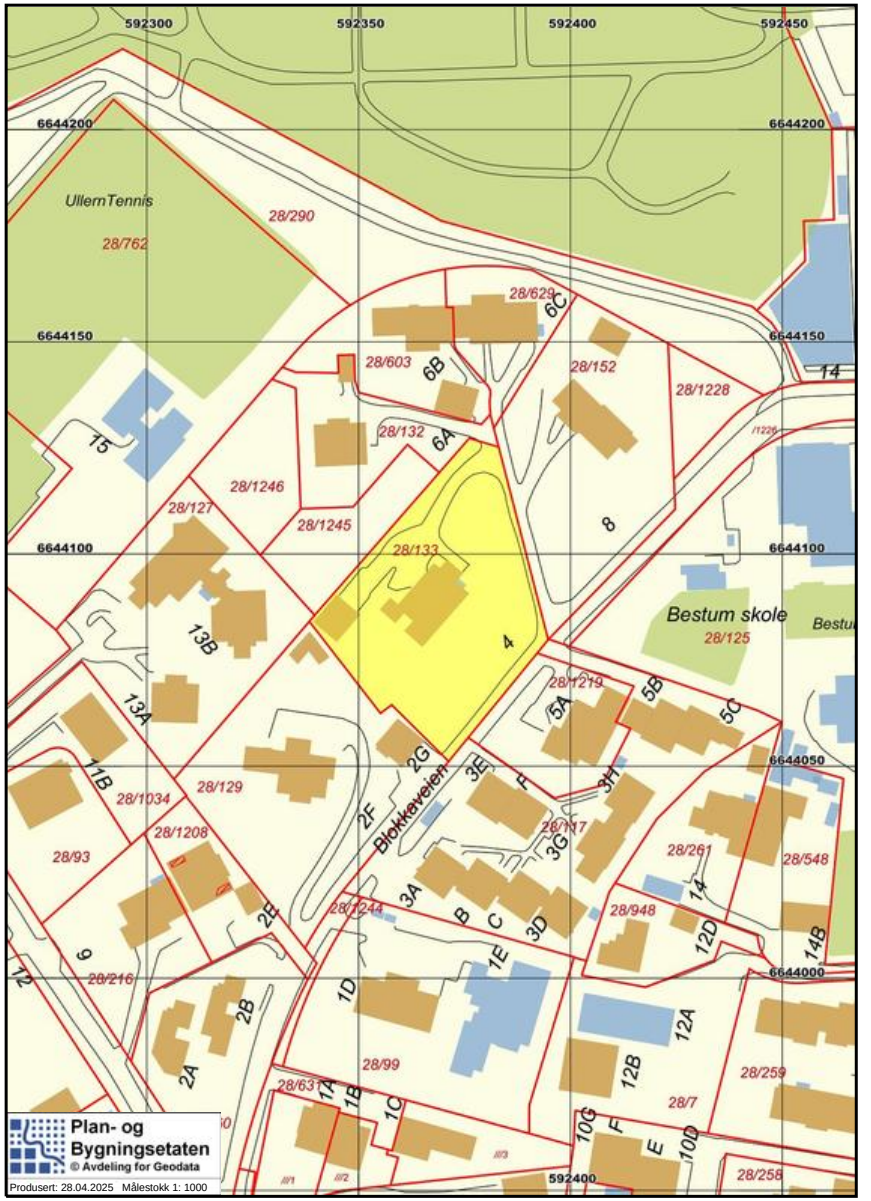
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

13374

Forslag til regulering av Blokkaveien (vei 952), Bestum.

13374 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.04.1974
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197403711
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Kfr.notat 10/6-76 i saken.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Utskriftsdato: 28.04.2025

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: 28.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/133 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Blokkaveien 4 0282 OSLO
Fakturamottaker:	Fossum Anne Birgitte Blokkaveien 4 0282 OSLO
Eiernavn:	Fossum Anne Birgitte

Kommunale avgifter	NOK 35 478,37
Eiendomsskatt	NOK 24 658,00
Totalt	NOK 60 136,37

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**15 060,83**	**0,00**	25040001007682013	11549437	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**15 060,83**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	24 658,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	24 935,48
Renter	45,00
Totale avgifter	**60 136,37**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0308/25
Vår referanse: 3737898/26277650
Bestilling: C3 2025-04-29 (7) 66

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9004	105	13.8.1958	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	133	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Bernt Fossum jr. c/o Stormbull
Storgata 10 a.

5.8.58 ERKLÆRING 13 AUG 1958 9004

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Blokkaveien 4 gnr. 28 bnr. 133 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Blokkaveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 m. kjörebane.

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

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

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

Oslo, den 13. august 19 58

Bernt J. Fossum jr.

O. V. V. bl. 5. 1000. 12-57. J. & N.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0308/25
Vår referanse: 3737899/26277655
Bestilling: C3 2025-04-29 (7) 62

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8636	105	6.2.2004	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	132	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/8636/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 8636
- 6 FEB 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:200302294

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 28/132, 133, 152, 1245, 1246.

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 28 bnr. 1245 og 1246 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (3.5 meter bred) fra Blokkaveien over gnr. 28 bnr. 133, 152 og 132, som vist med gul farge på kartbilaget.

Gnr. 28 bnr. 1245 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (3.5 meter bred) over gnr. 28 bnr. 132, som vist med grønn farge på kartbilaget.

Gnr. 28 bnr. 1246 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (3.5 meter bred) over gnr. 28 bnr. 132, som vist med blå farge på kartbilaget. Videre skal gnr. 28 bnr. 1246 ha rett til å snu (manøvreringsareal) på gnr. 28 bnr. 132.

2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:

STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Mellom eierne av gnr. 28 bnr. 133 og gnr. 28 bnr. 1245 og 1246 er følgende overenskomst opprettet:

Eierne av gnr. 28 bnr. 1245 og gnr. 28 bnr. 133 gir eier av gnr. 28 bnr. 1246 rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommene gnr. 28 bnr. 1245 og gnr. 28 bnr. 133 frem til hovedledninger i Blokkaveien.

Eier av gnr. 28 bnr. 133 gir eier av gnr. 28 bnr. 1245 rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 28 bnr. 133 frem til hovedledninger i Blokkaveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.)
som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen teknisk tilfredsstillende tilknytning til hovedledninger. Søknadspliktige byggetiltak godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt det er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

Doknr: 8636 Tinglyst: 06.02.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/8636/105
Uthentet 2025-04-29 10:24

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
28	**132, 133, 152, 1245, 1246**

Sletting eller endring av pkt. 1 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Sletting eller endring av pkt. 2 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.

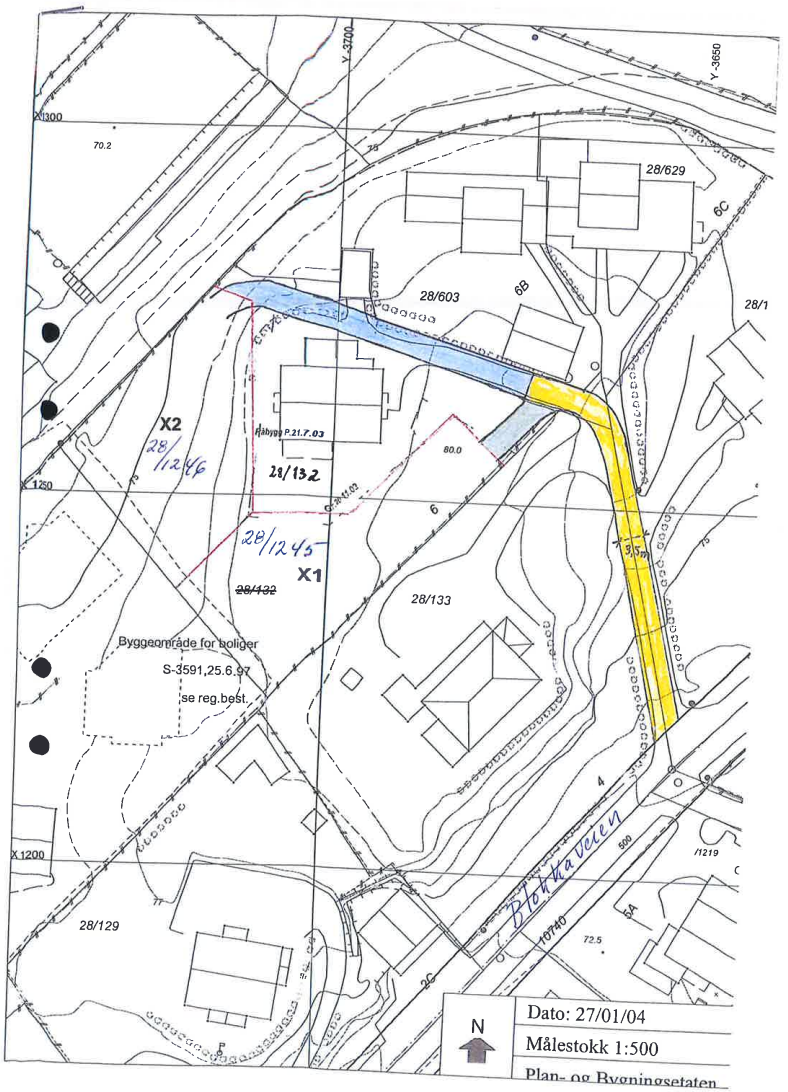
Underskrifter:

For eiendommene:
28/132,133,1245,1246 : Oslo, 18. januar 2004 Anne B. Fossum 010260 [redacted]
Sted Dato Anne B. Fossum Hjemmelshaver Fødselsnr.

For eiendom : 28/152: Oslo 18. jan. 2004 Hjørdis Egner 050141-[redacted]
Sted Dato Tor Bjørn Egner og Hjørdis Werna Egner Hjemmelshaver Fødselsnr.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/8636/105
Uthentet 2025-04-29 10:24



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0308/25
Vår referanse: 3737897/26277645
Bestilling: C3 2025-04-29 (7) 61

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8655	105	2.8.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	133	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring
vedrørende

2 AUG 1958

G.nr. 28, b.nr. 133.
Eiendom

Tilbygg for vindfang m.m. — 58/1838.
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 29/7 1958 har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 104, 9 b i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisestue/~~bokrom~~ i kjeller for midlertidig opphold.

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 1 august 1958

Bernt J. Sissener jr.
Skjøteinnehavers underskrift.

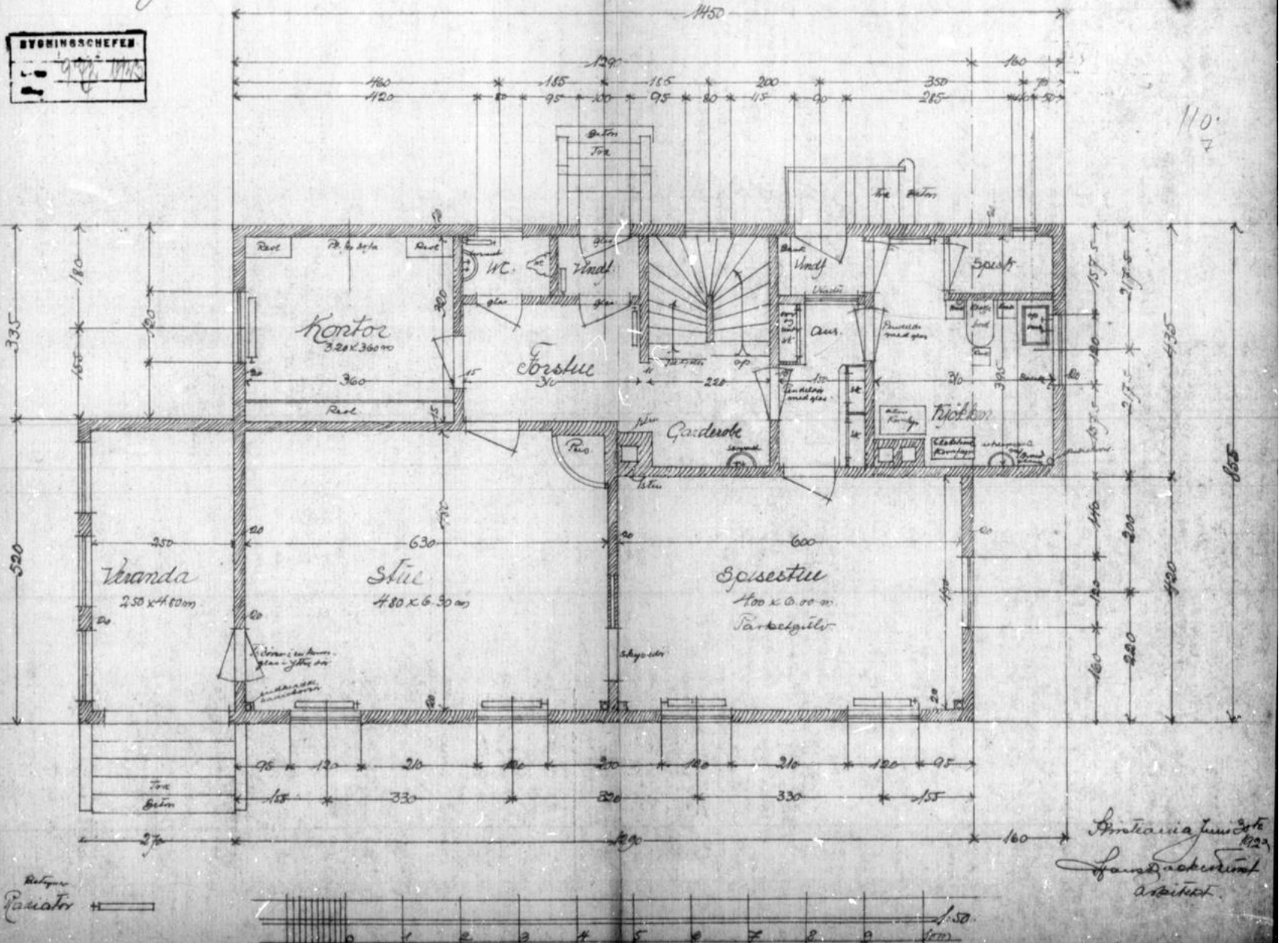
5/9-57. Ek.

Herr Advokat Trygve Feld Halvorsen.

Villa anm 28 Bnr 133 Ullern.

Plan 1ste Etage M 1:50 -

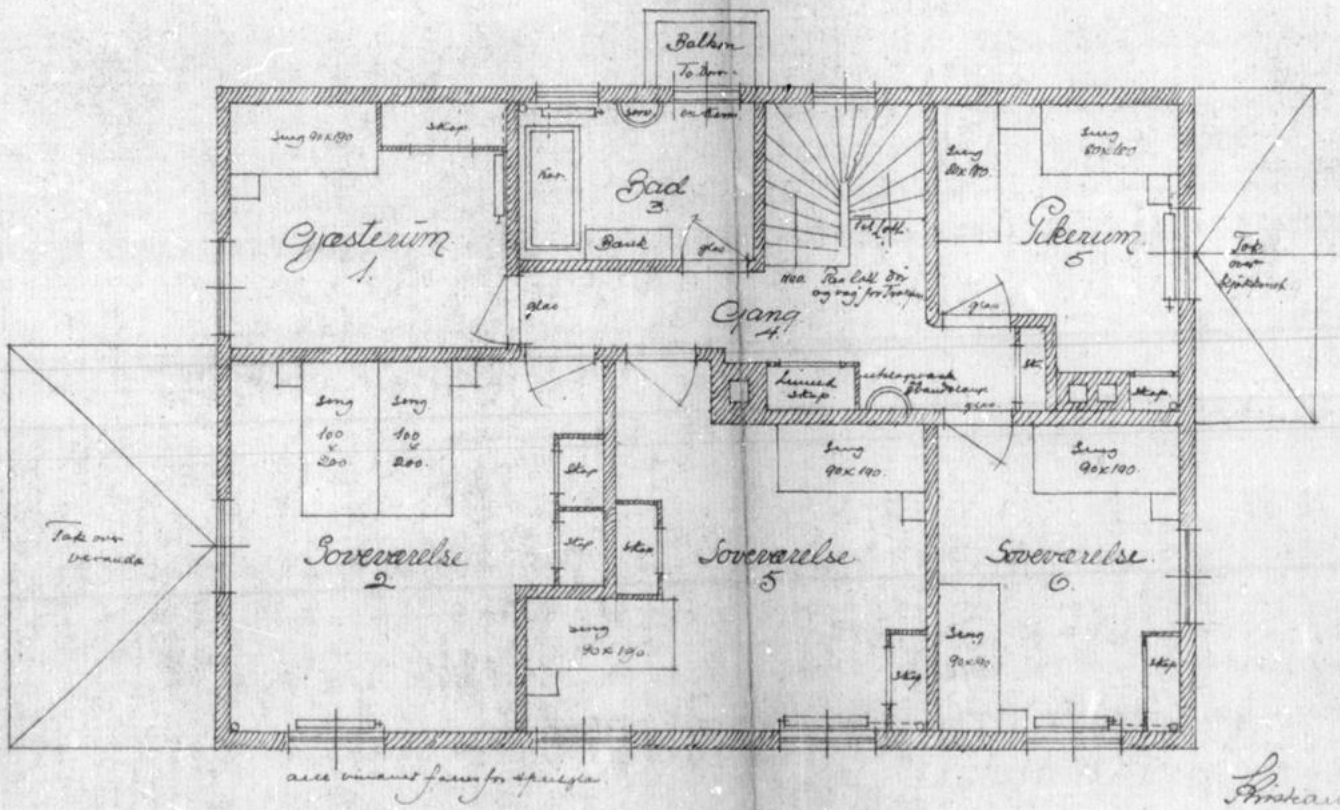
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Herr Advokat Trygve Feld Halvorsen
Villa gn nr 28 Bnr 133 Ullern (parcel 2)
Plan av 2den Etage M: 1:50

NEDFOTOGRAFERT 19 X

BYGNINGSCHEFEN



Kristiania Juni 30de 1923.
Ingeniør og Arkitekt
ARKITEKT

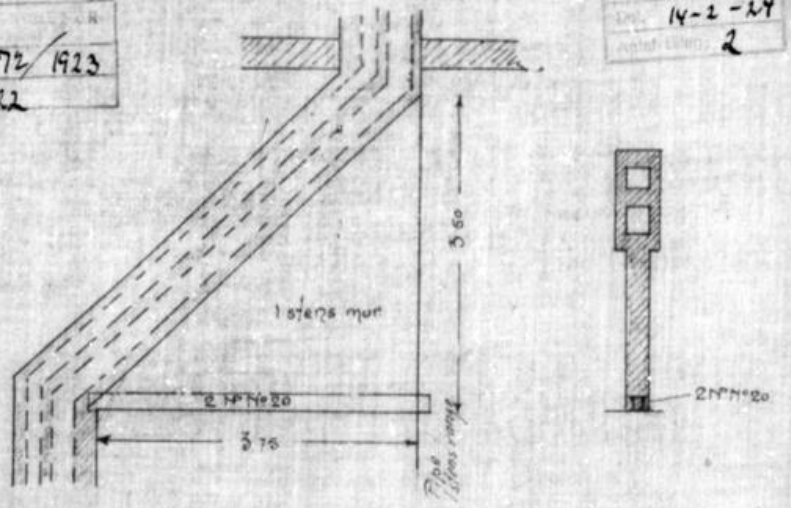
Tilbu gr av 28 b/m 13 Stern

Jernbjelker for murstøtteler av fagverksarmering

NEDFOTOGRAFERT 19 X

537/1924
14-2-24
2

BYGGE... N
972/1923
22



Vekt av fagverk 685 kg/lm (Langsgående)

Murjern : $\frac{35.37 \text{ kg}}{3.75}$ 735 "

Egenvekt 30 "

1500 kg/lm

M. = $\frac{1}{8}$ 1500 kg² · 3,75 m²

Brynjern 2 NP No 20 W. 2 214 · 428 cm³

K. 750 kg/cm²

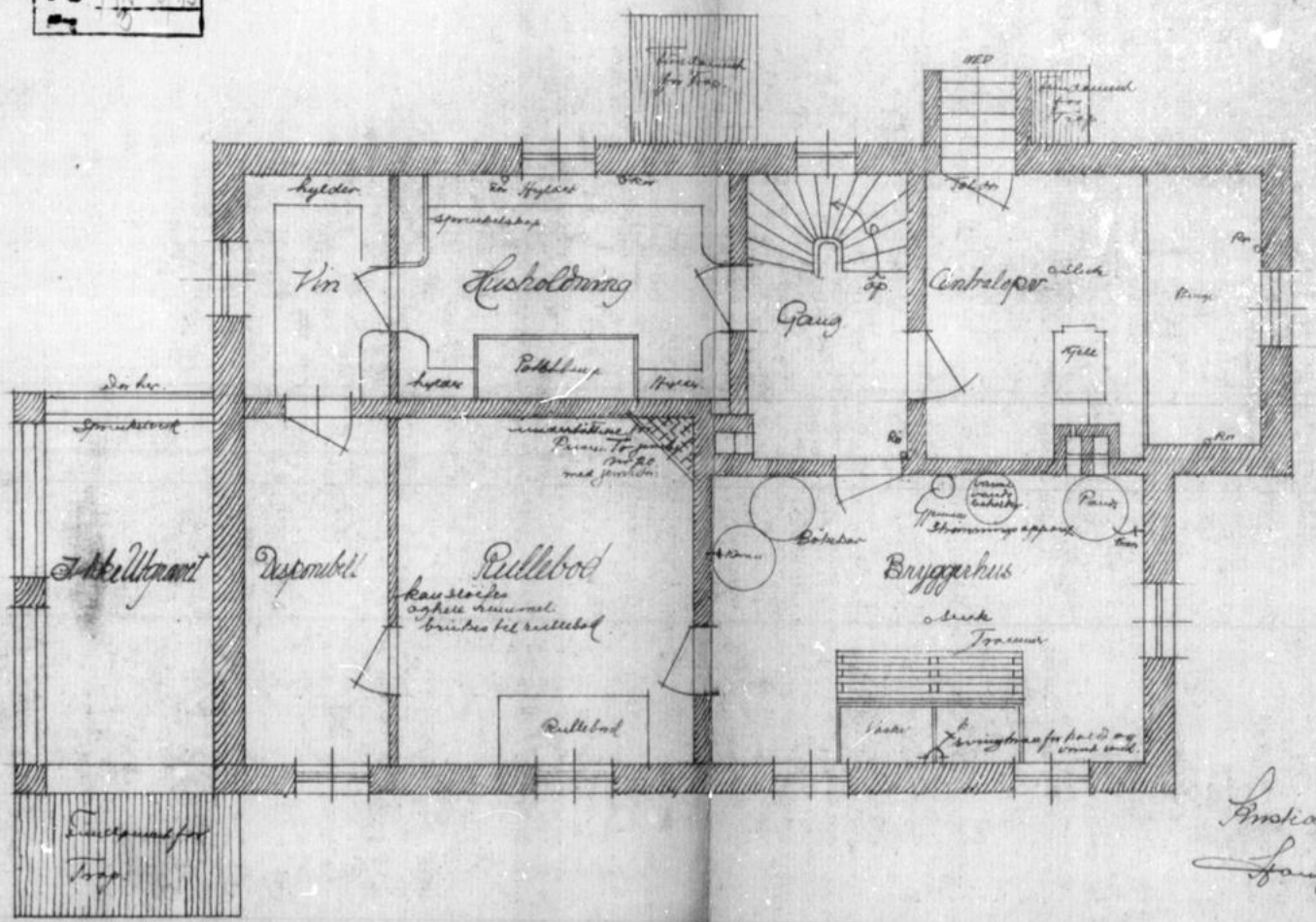
Kristiania 1/2 24

H. Schmidt

Herr Advokat Eugene Feld Kahrs'sen
Villa gnr. 28 bnr. 133 Ullern
Plan av Kjelderen M. 1:50

BYGNINGSSKEFER

MEDFOTOGRAFEXT- 19

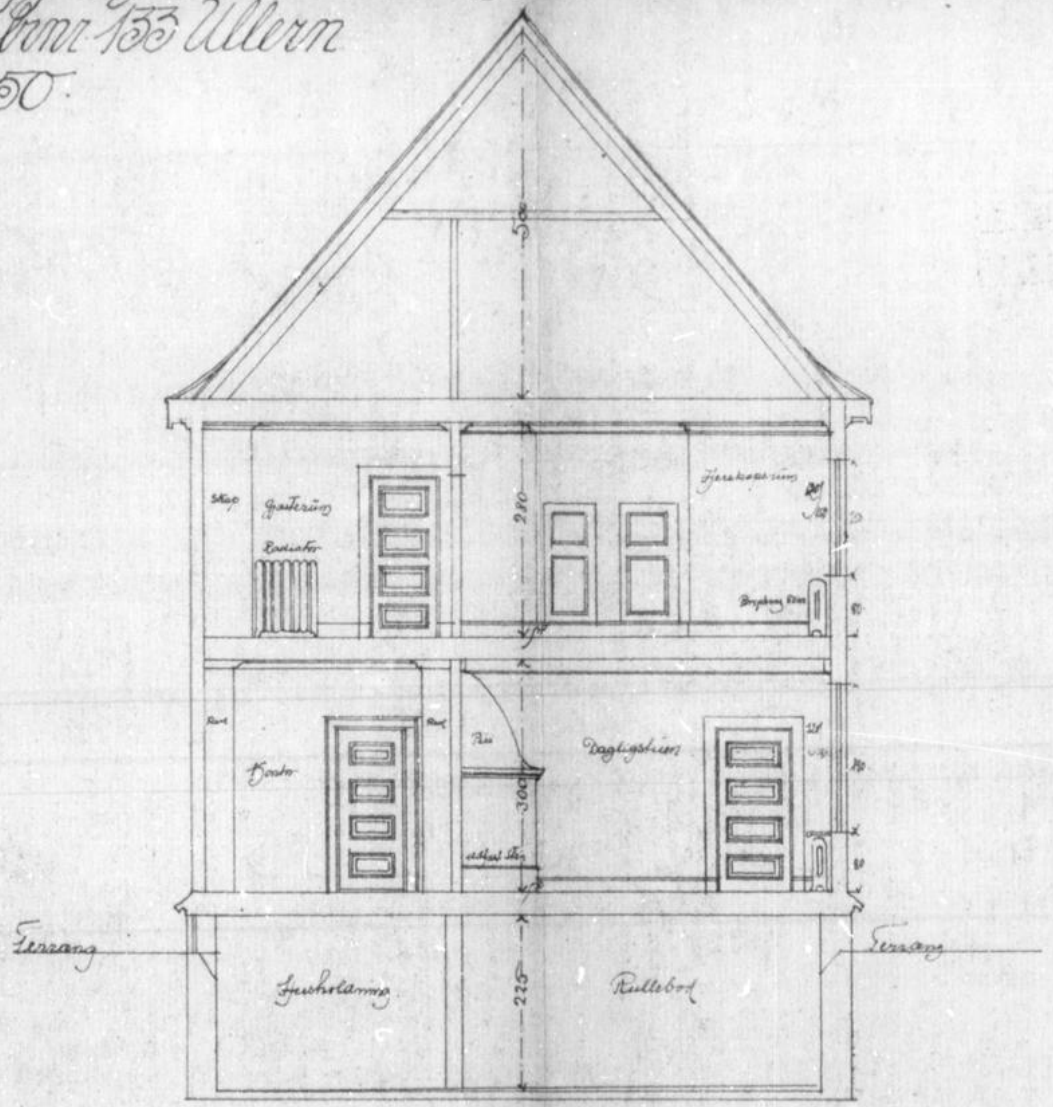


Kristiania, juni 30te 1929
Hans Brekke Kunst
a. Brekke

Herr advokat Trygve Gjeld Halvorsen
Villa gnr 28 bnr 133 Ullern
Snit B: 1:50.

MEDFOTOGRAFERT- 19 X

BYGNINGSCHEFEN

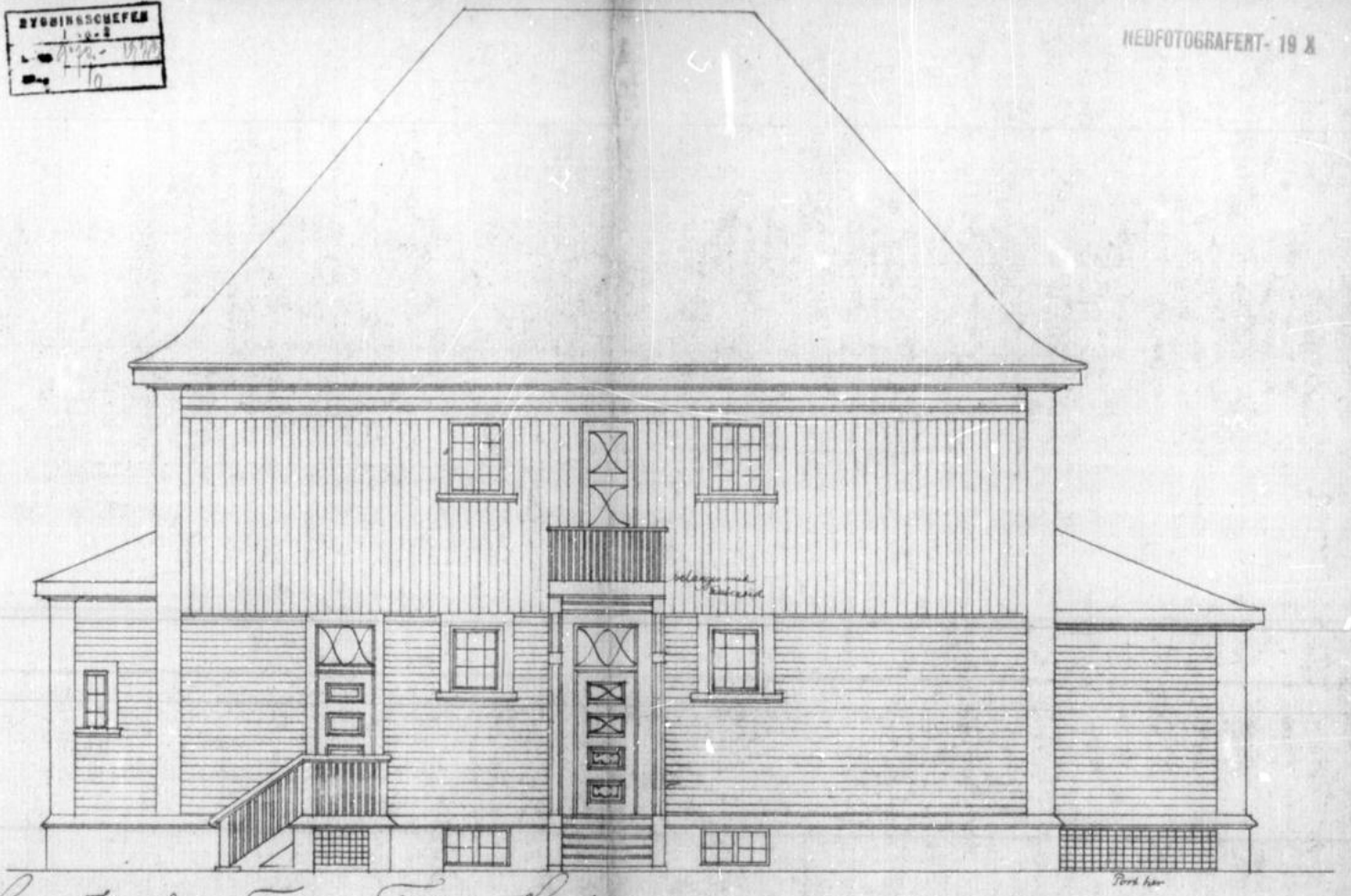


Kristiania 7/12 1922
Hans Jacobsen
arkitekt.



BYGNINGSSJEFEN

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Herr Advokat Trygve Feld Halvorsen
Villa gnr 28 bnr 133 (parcel 2) Ullern
Fasade mot Nord

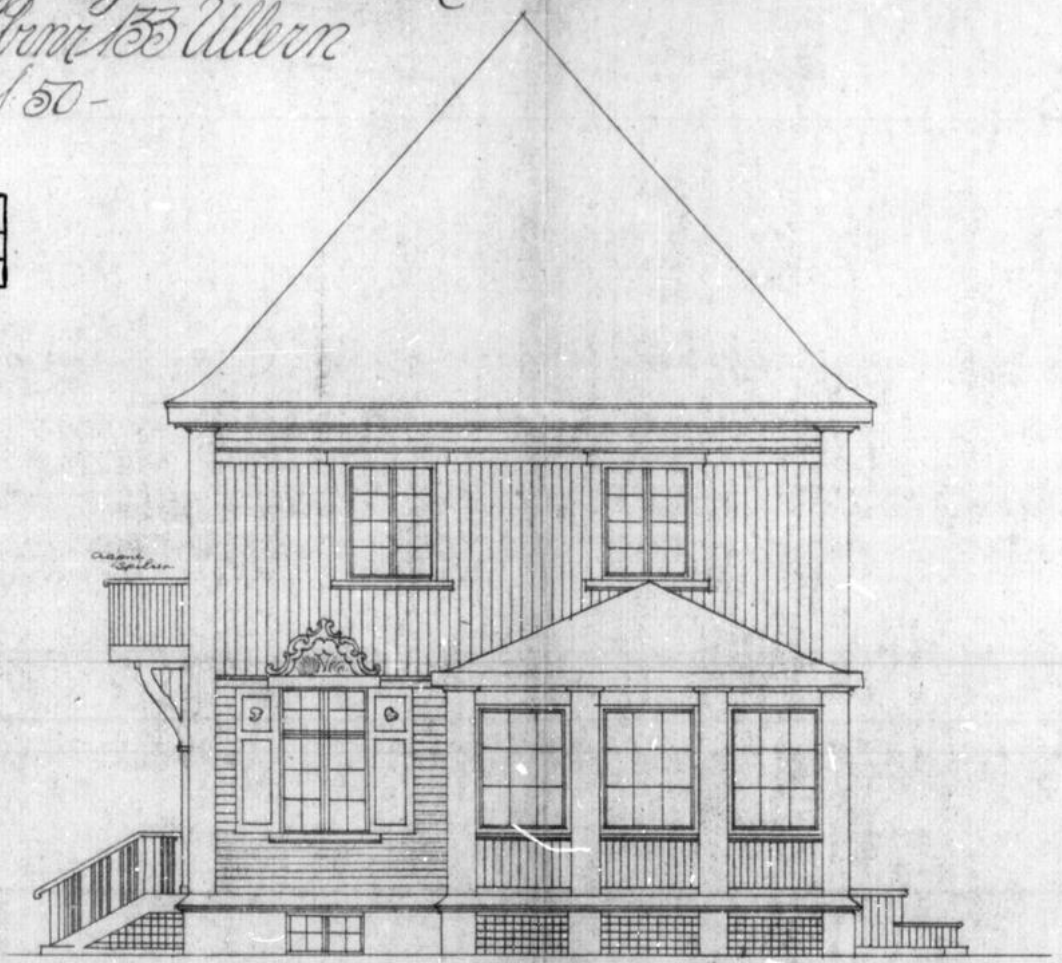
Brokamp juni 1929
Sparre Bachke-Hunt
arkitekt



Herr advokat Sigurd Feld Halvorsen
Villa gnr 28 bnr 135 Ullern
Vestfasade 1:50

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

BYGNINGSCHEFEN

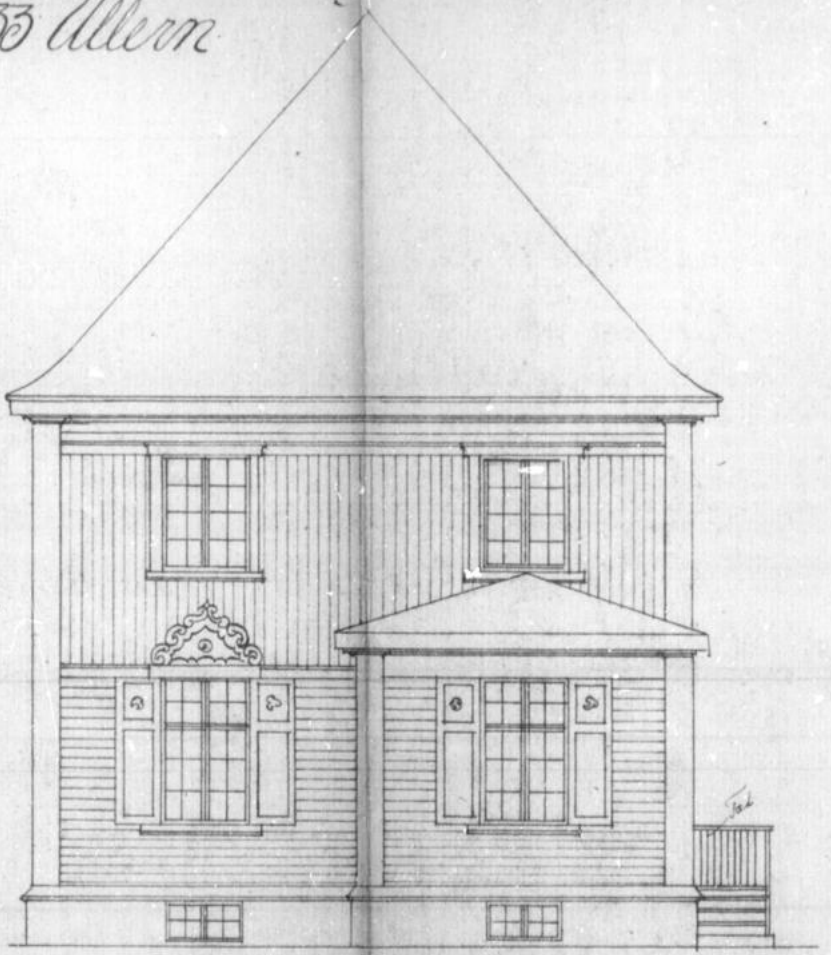


Kristiania Juni 1922
Sigurd Feld Halvorsen
arkitekt

Herr advokat Ingvar Feld Halvorsen
Villa gnr. 28 bnr. 133 Ullern
Østfasade 1:50

BYGNINGSCHEFEN

MEDFOTOGRAFERT- 19 X

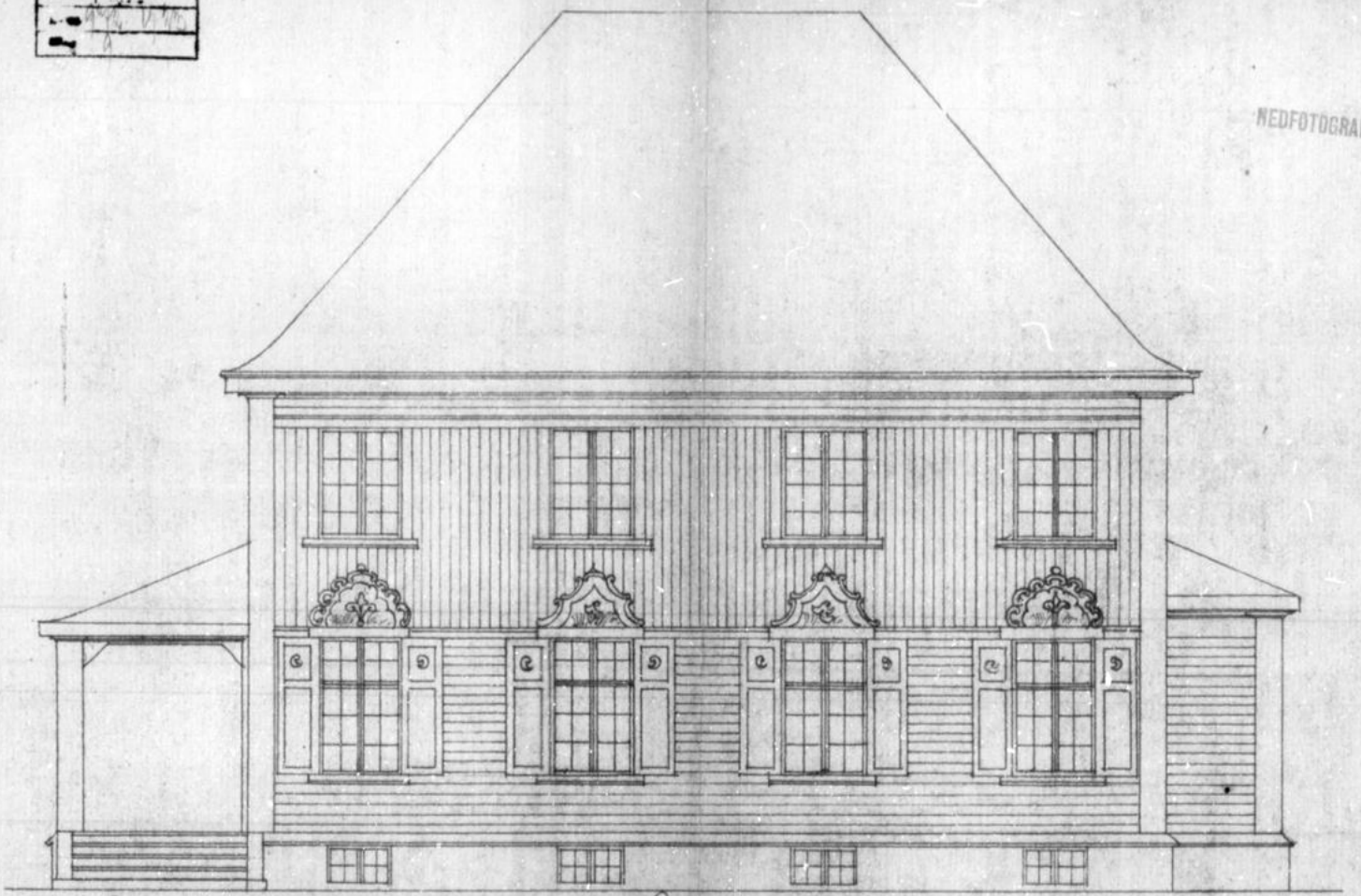


Kristiania juni 1923.
Hans Bastiansen
arkitekt



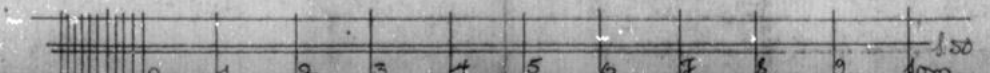
BYGNINGSCHEFEN

NEDFOTOGRAFERT- 19



Herr Advokat Sigurd Feld Halvorsen
Villa gnr 28 bnr 133 (parcel 2) Ullern
Fasade mot Syd 1:50

Kristiania juni 1923
Hans Haaberstad
arkitekt



BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 972-1923.

Bilag 1.

28/134

Ekspeditions-Dokument

angaaende Jørmo-Stens.

paa gr.-nr. 28. br.nr. 134 Bestum, Nedre Aker.

tomt nr. til gate nr.

Eier: Arbeidsmann Ingvar Gjelsten (Talsbud gt 3)

Ansvarshavende: Ing. Andersen

Indlevert 8. juli 1923. Attestert 28/9-24

Jnr. 798-B-23
Bilag nr. 1
REGULERINGSSJEFEN

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

Akers Bygningschefs kontor den 7de juli 1923.

Ing. Andersen

2/8 385-1923
OVERINGENIØR

798-B.

Gnr.28, bnr.133, parcel nr.2 av bnr.1.

Ullern distrikt. Utenfor byggebeltet.

Reguleringsvæsenets uttalelse:

× Bygningens beliggenhet som angit paa situationsplanen (bil.11) kan godkjendes.

Avstanden fra nabogrænse maa være mindst 15 meter.

Beliggenheten forutsættes paavist i marken av opmaalingsvæsenet.

×

Sendes herr overingeniøren til forfømning. Rids vedlegges.

Kfr. Kgl. resol. av 4)6.1920.

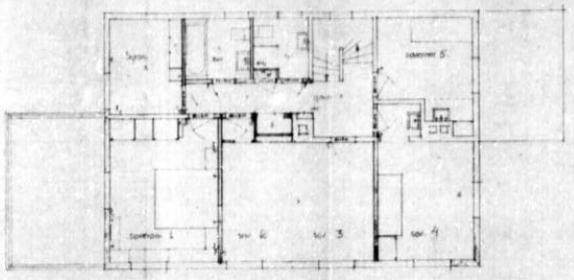
Godkjendt vid 4/8 23 Dan.

Akers reguleringschefs kontor, den 28. juli 1923.

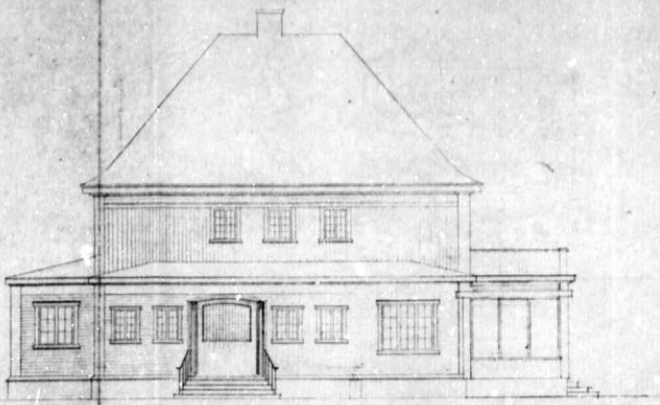
For reguleringschefen

Thomas Fearnley

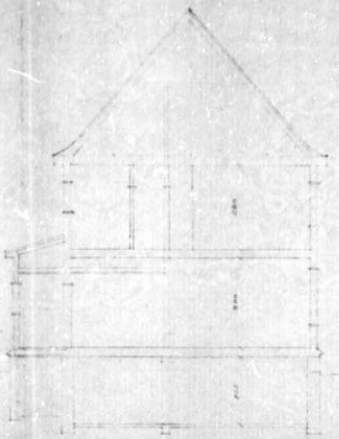
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



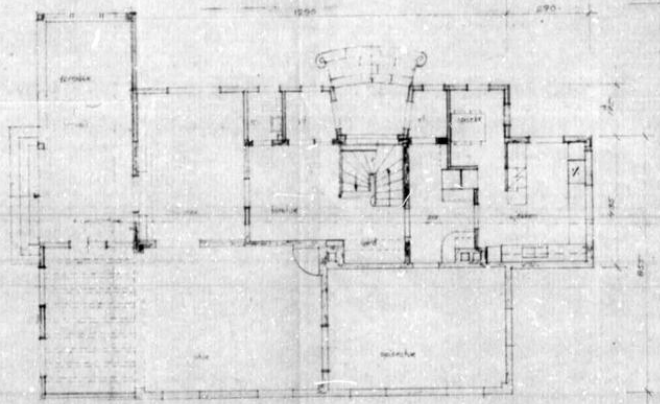
2. ETASJE



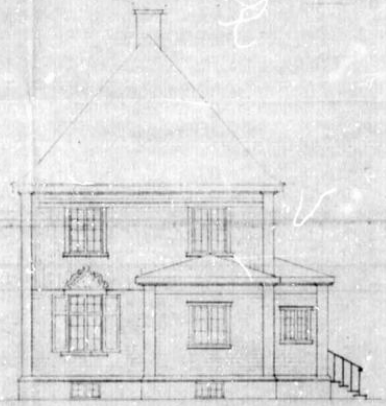
NORD-VEST



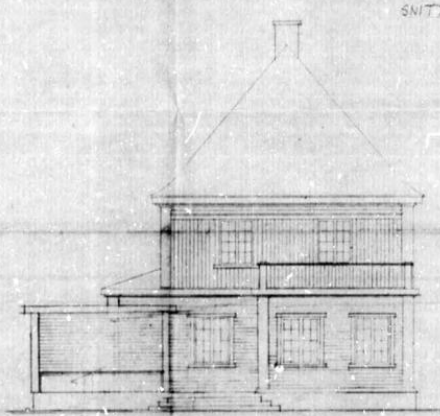
SNITT



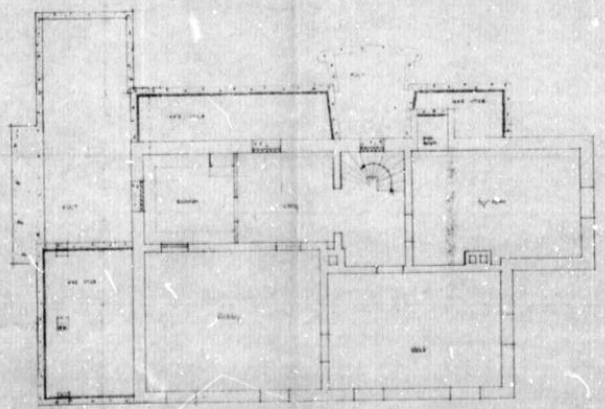
1. ETASJE



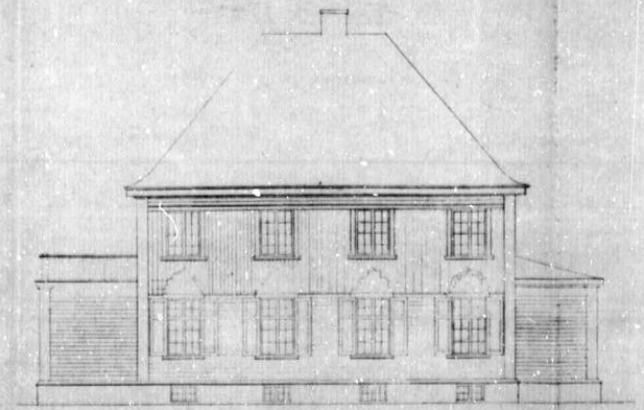
NORD-ØST



SYD-VEST



KJELLER



SYD-ØST

1

Fossum Bergt jr. ombygning.
Planer snitt fasader.
1:100 | 1:50 | 1:20
140-14

JENS FR. BØDTKER ARKITEKT M.N.A.L

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Terrasse.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Blokkaveien 4.	gnr. 28, bnr.133 av 1.	63/2352

Byggherre

Herr Bernt Fossum jr.
Blokkaveien 4

OSLO-2.

Ansvarshavende

HB/NU.

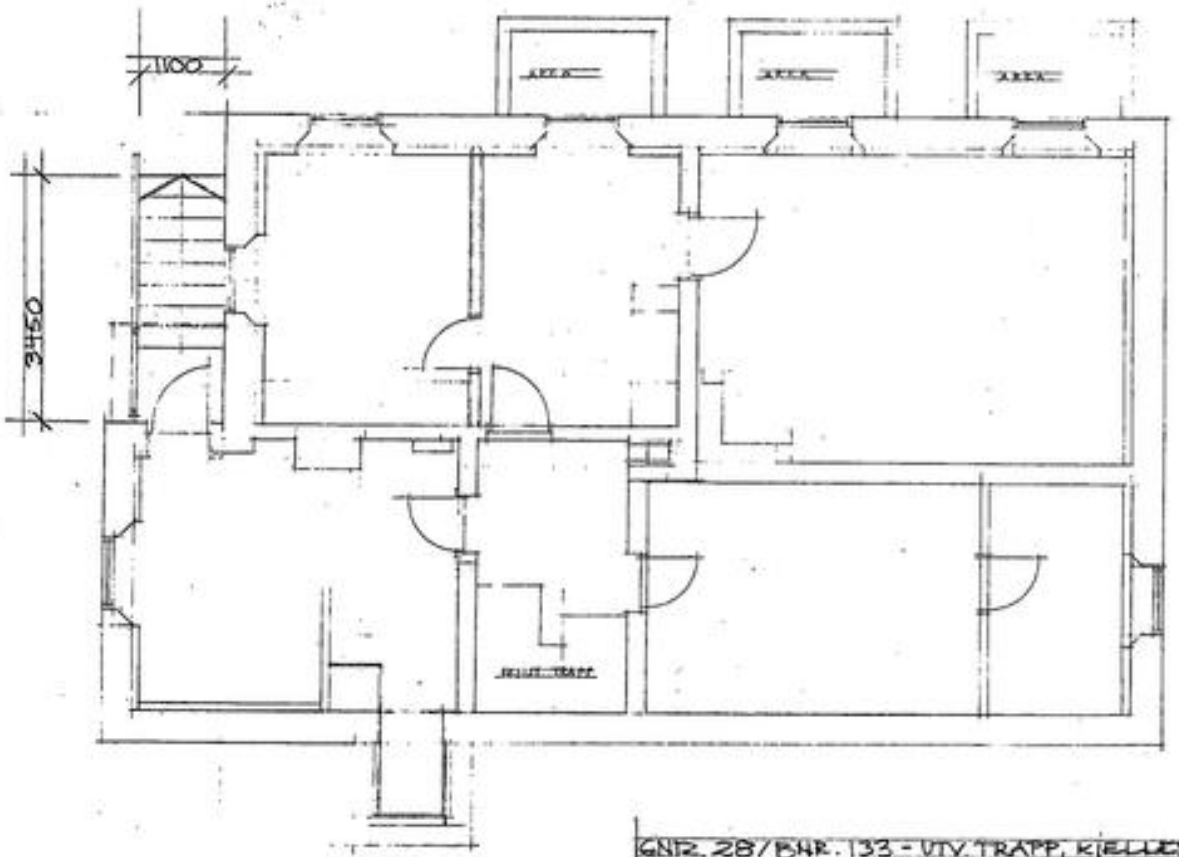
Dato
28. mars 1966.

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

HB

Bygningsinspektør
H. Braathen

E-3



GNR. 28/BNR. 133 - UTV. TRAPP, KJELLERDØR, KJELLERVINDU
ANNE BIRGITTE FOSSUM
BUSKRAY 4
PLAN AV KJELLER M/L 1:100 SKISSE

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille - Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16 · 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 · Fax 23 32 72 99
www.hille-melbye.no
firmapost@hilmel.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Anne Birgitte Fossum
Blokkaveien 4
0282 OSLO

Dato: 12 MAI 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200605375-2 Saksbeh: Dag Haraldsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BLOKKAVEIEN 4	Eiendom:	28/133/0/0
Tiltakshaver:	Anne Birgitte Fossum	Adresse:	Blokkaveien 4, 0282 OSLO
Søker:	Anne Birgitte Fossum	Adresse:	Blokkaveien 4, 0282 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

GODKJENT MELDING - BLOKKAVEIEN 4

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om et tilbygg, ca. 3 m2, med trapp til kjeller, kjellerdør og vindu under terreng.

Naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Meldingen omfatter et tilbygg, ca. 3 m2, med trapp til kjeller, kjellerdør og vindu under terreng.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by", S - 4220, vedtatt av bystyret 15.03.06.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å være i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 74, nr. 2. Materialvalg og volum er godt tilpasset den eksisterende bolig.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Avfall:
Forenklet avfallsplan datert 06.05.06 er godkjent.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Dag Haraldsen
saksbehandler

Nils Hjermann
sidemannskontrollør

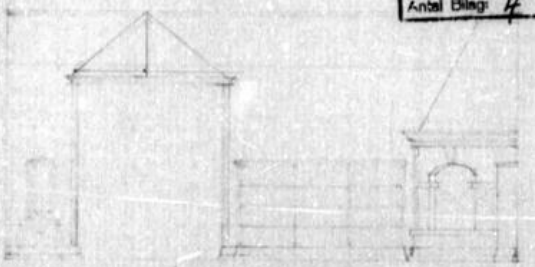
Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling

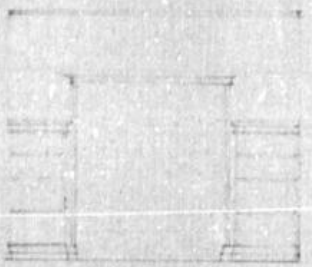
REDFOTOGRAFERT 19 X

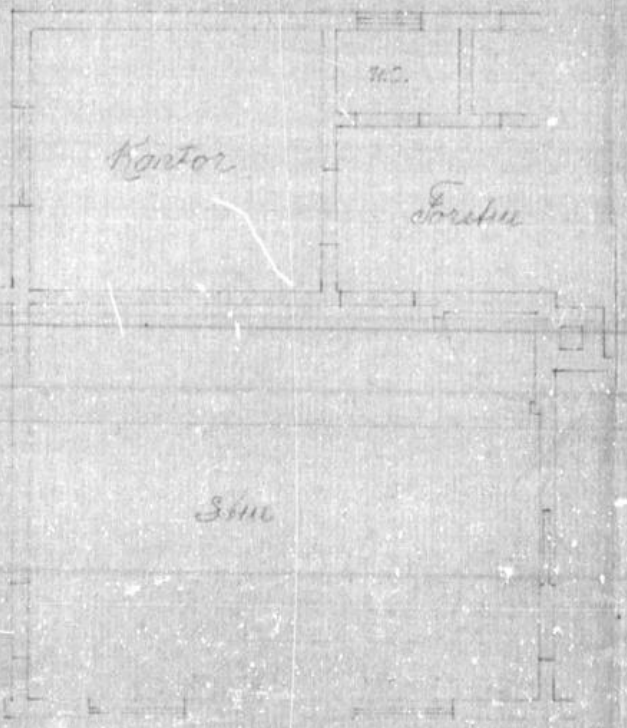
1ste etasje.

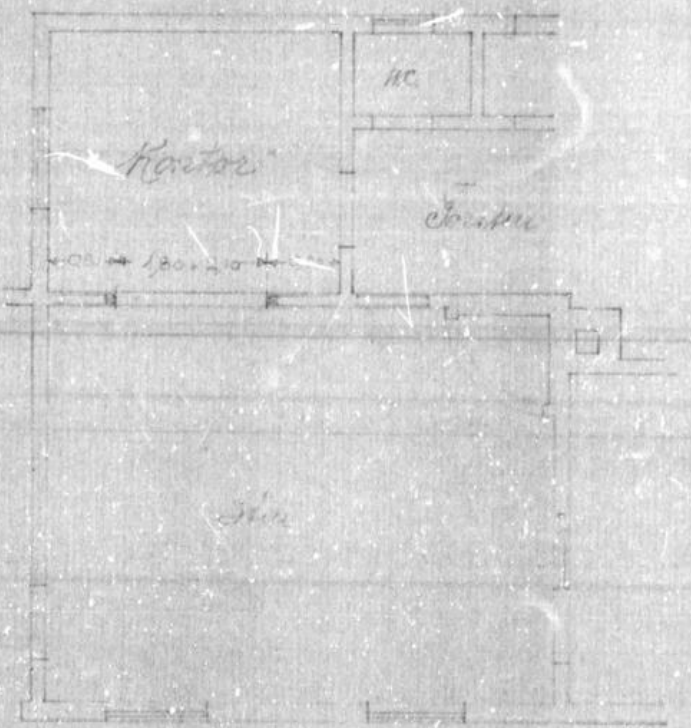
Akers Bygningsvæsen
Jnr. 4413 - 1929
Dat. 16 - 8
Antal Bilag: 4

Akers
B. nr. 28 a. nr. 134
Matrikkel
a. 3









28 133

G.nr. 28	B.nr. 34
Kartblad	
Bilag nr. 1.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 4413-1929
Dat. 16-8
Antal bilag 4

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående innvendig forandring i vaaningshus

Eier:
Advokat T. F. Halvorsen

adr. Tollbodgt. 3

Anmelder:
Arnt. Andreas Nygaard

adr. Drammensveien 99.

Sted:
Ullern

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående færdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Adr.

Veierklæring innkommet:

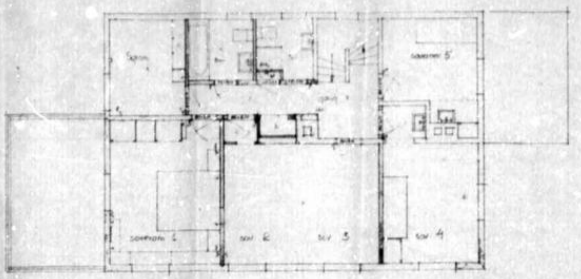
Naboerklæring –

Gebyr: Vedtekt § 10 29

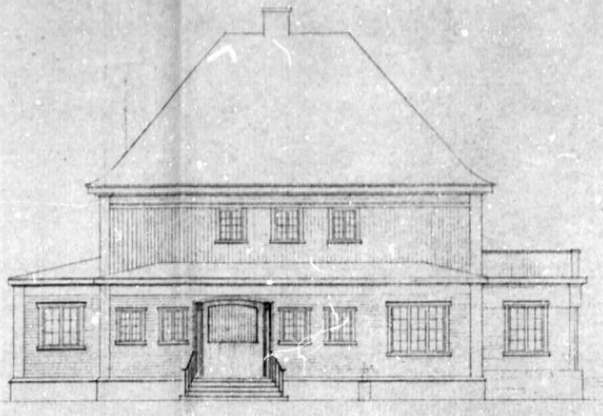
Ferdigattest:

Hund m. bar
16/8 29
Anders

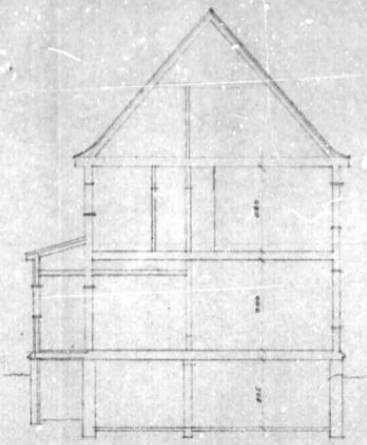
NEDFOTOGRAFERT- 19 A



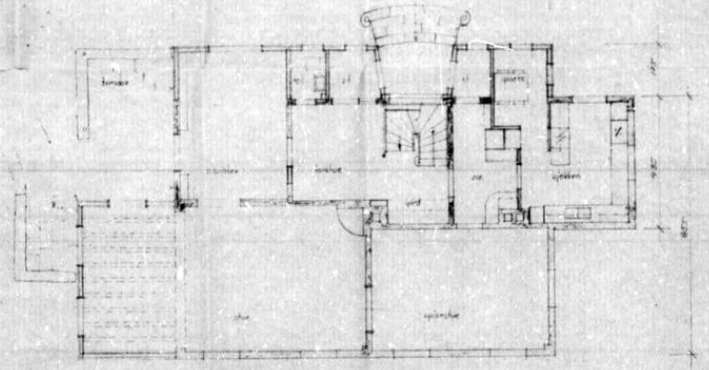
2. ETASJE



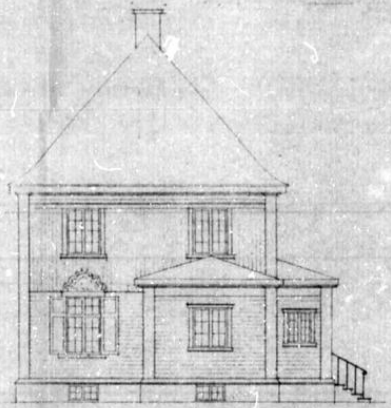
NORD-VEST



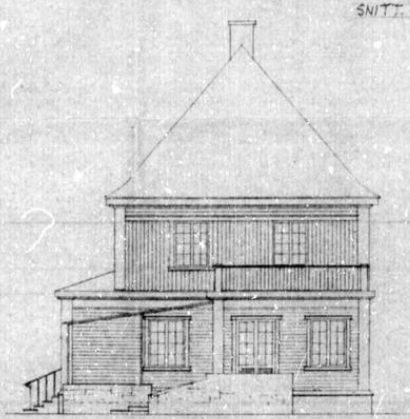
SNITT



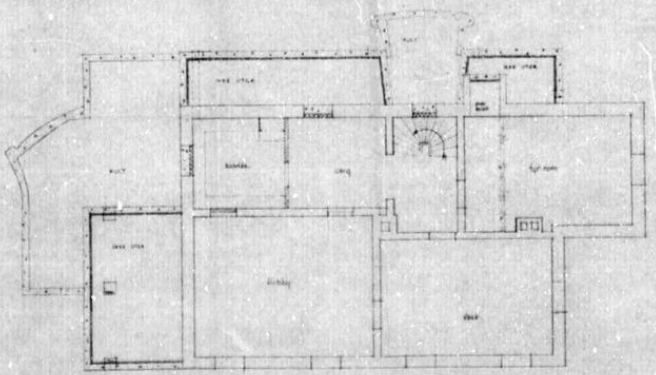
1. ETASJE



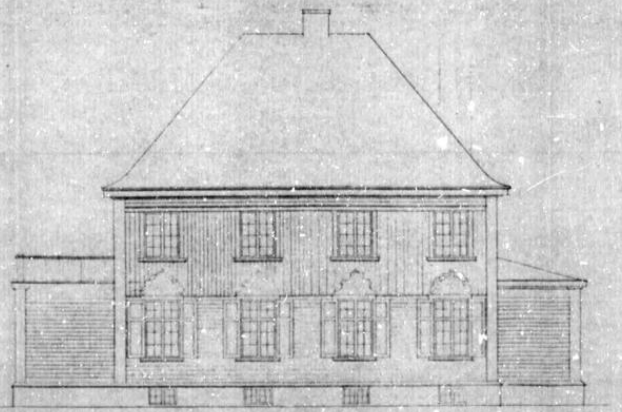
NORD-ØST



SYD-VEST



KJELLER



SYD-ØST

01838

1

Tossum Bærli jr. ombygning.

Planer Snitt fasader.

1:100

140-14.

JENS FR. BØDTKER ARKITEKT M.N.A.L

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til vindfang m.m.

Arbeidssted	Matr nr	J nr
Blokkaveien 4.	gnr. 28, bnr. 133	58/1838

Byggherre

Herr Bernt Fossum jr.
Blokkaveien 4
O s l o.

Ansvarshavende

Byggmester G. Vang
Idlloe-Olsensvei 8
O s l o.

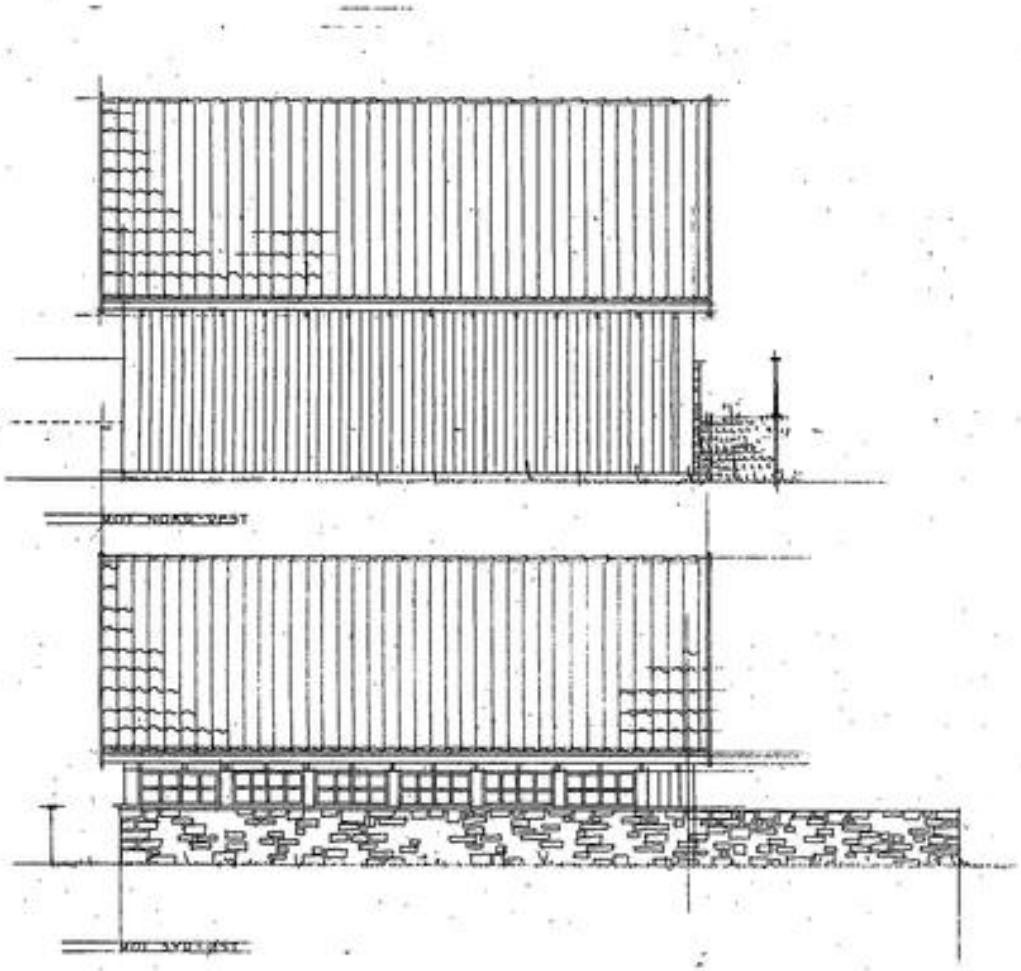
JIB/NR.
Dato
30. mai 1960.

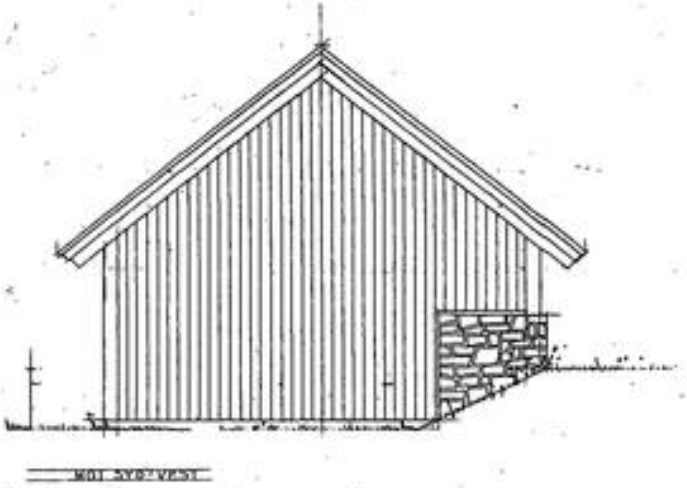
Der meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H. Braathen

10 000. 11-59. R. A. –

E-2







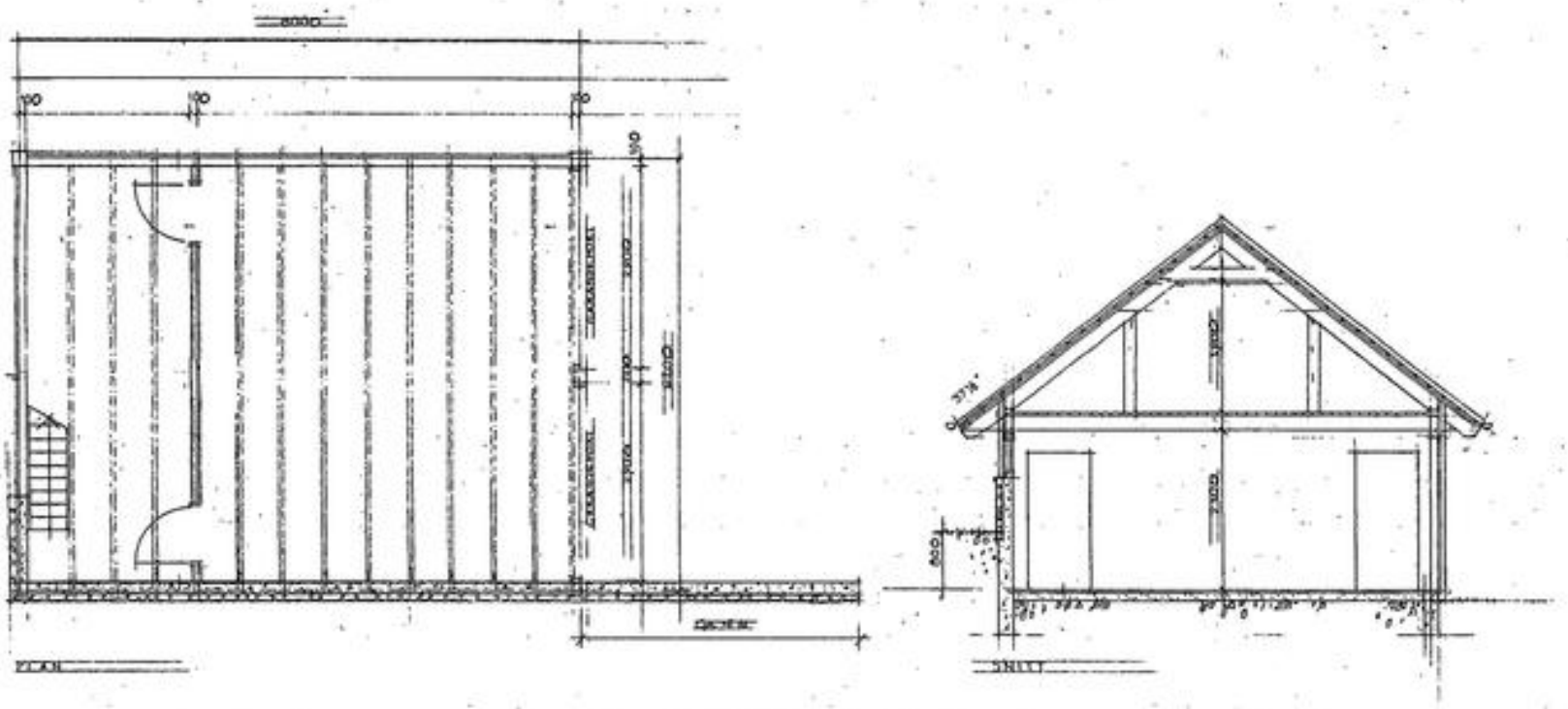
Gnr. 28 / bnr. 133 – Blokkaveien 4, 0282 Oslo
Garasje for Anne Bi Fossum
Fasader - Mål 1:100
Dato: 09.05.06

Sign:

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille · Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16 · 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 · Fax 23 32 72 99
www.hille-melbye.no
firmapost@hilmel.no

E-1



Gnr. 28 / bnr. 133 – Blokkaveien 4, 0282 Oslo
Garasje for Anne Bi Fossum
Plan og snitt - Mål 1:100
Dato: 09.05.06

Sign: Snaca

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Hille - Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
www.hille-melbye.no
firmapost@hilmel.no

[redacted]

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
- 7 APR. 2008
SAKSNR 200605373-4

Fil: G:\3714 Blokkaveien 4\Ferdigmelding.doc

Oslo den 3.04.08, HTM/smaa

Vedr. Gnr. 28 / bnr. 133, Blokkaveien 4 - Ferdigmelding for garasje

TILTAKSHAVER: Anne Birgitte Fossum

Deres ref.: 200605373-2

Vi viser til godkjent melding datert 12.05.2006.

For deres registrering vil vi gjerne få opplyse om at tiltaket, garasje på ca. 40 m2 BRA, er ferdig bygget.

Med vennlig hilsen
Hille Melbye Arkitekter AS

for Stephanie R. Aakhusen
Harald T. Melbye

Vedlegg:

Kopi: Anne Birgitte Fossum, Blokkaveien 4, 0282 Oslo

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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/frogner

22 12 90 00

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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: 14-0308/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Blokkaveien 4 0282 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 133 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