

Tilstandsrapport

📍 Lindealléen 20 B, 0487 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 76, bnr. 19, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 18554-1826

Referansenummer: AI8485

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



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

Norsk takst

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



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

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

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Småhusbebyggelse i murkonstruksjon. Ut i fra opprinnelig tegning ser bygget ut til å være fundamentert med grunnmur av teglstein på fundament av betong under grunnmur og bærende midtvegg.

Yttervegger i teglstein utvendig pusset og malt. Sperre takkonstruksjon i valmtak form. Utvendig teknet med korrugerte malte stålplater.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

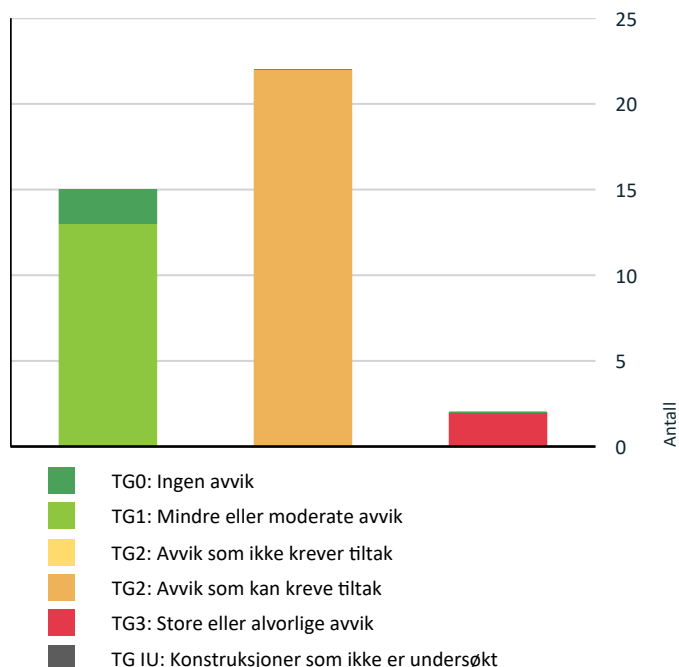
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er tilsendt tegning navngitt endringssøknad. Denne avviker litt fra dagens løsning fordi det er tegnet inn et bad i forbindelse med hovedsoverommet og det mangler to takvinduer mot nord iht tegning. Hvorvidt endringsøknadsmeldingen er godkjent er ukjent for undertegnede. Her oppfordres det til å sjekke om nåværende løsning er godkjent/ har ferdigattest.

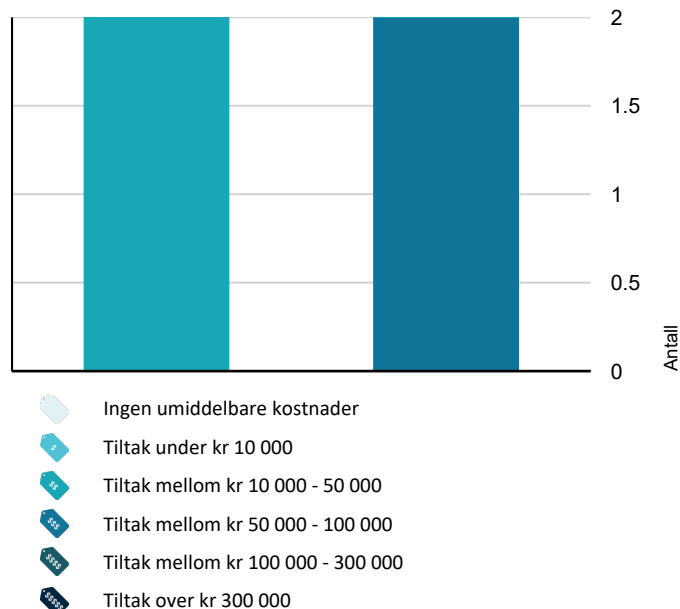
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad (soverom) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad (soverom) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad (entré) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1905

Kommentar

Iht eiendomsverdi

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet hms.

Vurdering av avvik:

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

I følge eier ble det i 2023 ble platene malt og alt av festemateriell til platene ble skiftet til beslagskruer.

Dette er et gode tiltak, og vil forlenge levetiden. Det gjøres likevel oppmerksom på at platetekkningen er av eldre årgang, og at det er vanskelig å si noe om restlevetid.

Undertaket er skjult under tekking og er derfor ikke mulig å vurdere. Alder er derfor lagt til grunn for tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Grunnet eldre tekking og festemateriell benyttet før tiltak i 2023, kan det ikke utelukkes at undertaket kan ha skade. Det må sjekkes grundigere, og vil være naturlig å vurdere når taktekkingen skal skiftes.



Nedløp og beslag

Eldre takrenner, pipebeslag og luftelyrer. Nedløpsrør av nyere årgang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Inspeksjonen er utført stort sett fra bakkenivå, men også fra veranda. Tilstandsgrad er i all hovedsak vurdert ut i fra "alder". Fra synlig steder er det synlig at utstyret har aldersrelatert slitasje.

Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tid for utskifting av beslag og renner nærmer seg. Det vil være naturlig å skifte dette når taket skal tekkes om. Det bør også da etableres stigetrinn/ plattform og snøfangere.

Det var oppholdsvær befaringsdagen slik at funksjon er vanskelig å stadfeste. Dette bør derfor sjekkes grundigere ved nedbør.



Eldre renner. Nyere nedløpsrør.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Pusset opp hele fasaden i perioden 2024-2025 i følge eier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ikke synlig lufting av takkonstruksjonen med luftespalte i takfoten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjoner uten lufting kan gi fuktproblematikk og føre til omfattende skade. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av lufting av konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte takvinduer med 2-lags glass.

Eier er selv tømmer og har utført arbeidene. I følge eier er takvinduer montert iht monteringsanvisning.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt inngangsdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Glattmalt inngangsdør



Døren er brann- og lydklassifisert



Balkongdør med malt treramme

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-vendt veranda i betongkonstruksjon.

Nylig lagt ny membran med membranbånd i overganger. Flislagt gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På enkelte plassert er det små gliper på membran mot vegg.

Lite søkk på gulv.

I følge eier er dette utbedret etter befarings, men det er ikke verifisert med dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membranbånd bør festes som tiltenkt mot vegg. Små gliper kan føre til at vann kan renne bak membran og kan få konsekvens.

Lite søkk på gulv anses ikke som noe større avvik og det er registrert fall på gulv til sluk. Funksjonskravet virker å være ivarettatt (det er foretatt stikkkontroll).

I følge eier er dette utbedret etter befarings, men det er ikke verifisert med dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Små gliper på membran ved overganger



Små gliper på membran ved overganger



Lite søkk på gulv.

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det foreligger ikke vedlikeholdsplan som er viktig for god økonomistyring og fremtidig forventet vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater

1-stavs eikeparkett i alle rom. Flislagte gulv i badene

Vegger med malte glatte overflater

Himlinger med malte flater, stedvis med synlige takbjelker

Nytt lydgulv i hele leiligheten med nye overflater i følge eier. Arbeidene ble utført i 2021.

Himling i stue ble isolert/senket (15 cm isolasjon i tillegg til eks 10 cm) Det ble etablert påforingsvegg i stue mot soverom og mot gang og i hovedsoverom mot lite soverom - isolert, sparklet, malt ifølge eier.

Overflater er alltid utsatt for normal slitasje som innebærer riper, hakk og skjolder.
Det bemerkes kun større avvik som må anses som slitasje utover normal slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 15mm i hovedsoverom

Konsekvens/tiltak

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



TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis med innsats i stue/ kjøkken.

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Det er i lite kott i det ene soverommet adkomst til deler av pipen. Pipen er kledd igjen med med noe som kan likne på eternittplater. Platene hindrer inspeksjon av 2 av pipesidene.

Det er også på en side påvist trevirke for nære pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fagkyndig bør inspisere grundigere for å gi nøyaktig instruks på hva som må utføres for å lukke avviket.

Det anbefales også med andre seksjonseiere å sjekke tilstand på pipe/ brannmur i sin helhet. Om pipen ikke er rehabilitert med f.eks stålrør, kan dette om ikke lang tid bli pålegg om oppgradering av pipen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Peisovn i stue/ kjøkken



Trevirke nær pipe



To av sidene på pipen er igjenkledd

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er felles kjeller med boder til seksjonseierne.
Det er fritt eksponerte betong og murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist større avvik, det vurdert opp mot alder på konstruksjonen og alder på dreneringen.

Det er i slike eldre type konstruksjoner vanlig med noe salt og kalkutslag og utgjør ingen spesiell fare så lenge det er fritt eksponerte betong/murkonstruksjon overflater. Men det sier likevel noe om at det er funksjonssvikt. I dette tilfellet er det påvist høyere fuktsøkverdier nederst på vegger og på gulv. Dette kan være sammensatt, men settes som oftest i sammenheng med funksjonsviktende drenering og/ eller kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes tiltak med tiden. Tid for tiltak er vanskelig å stadfeste. Jevnlig overvåking og kontroll av kjeller for å forebygge evt skade anbefales. Se forøvrig pkt drenering.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felles trapper er original fra byggeår. Den har flere avvik med tanke på dagens krav til bl.a høyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vanlig at det er avvik på eldre trapper grunnet andre krav fra oppføringstidspunktet. Det gjøres i få tilfeller tiltak for å imøtekomme dagens krav. Det gjøres oppmerksom på forholdene.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte ramtre innerdører

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Fabrikkklakkerte innerdører

VÅTROM

ETASJE > BAD (SOVEROM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist bildedokumentasjon, sjekkliste og fakturaer som dokumentasjon. Eier er selv fagmann og har stått for etablering av dette badet

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Oversiktsbilde

ETASJE > BAD (SOVEROM)

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023

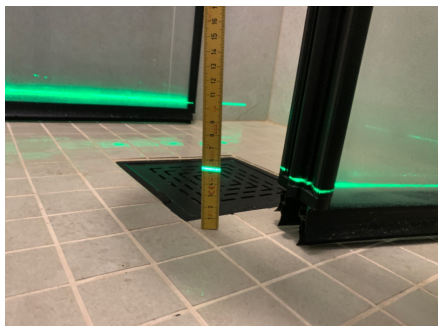
ETASJE > BAD (SOVEROM)

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Fallforhold vurdert iht tek 17 med 1:100 fall på hele gulvet og med oppkant av membran på min 15mm ved terskel (billedokumentasjon fremvist)

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



12mm fall fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk, avstanden er ca 15 mm fra topp flis til topp terskel meter.

ETASJE > BAD (SOVEROM)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (bilder og sjekkliste)

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik på sjekkliste i forhold til utlevert dokumentasjon. På sjekkliste er det gitt "ok" for at det er membran bak sistene, samt åpning i flis som kan synliggjøre evt lekkasjevann.

Bilder viser at det ikke er påført membranløsning i nisje hvor sistene er plassert, det er heller ikke åpning for synliggjøring av evt lekkasjevann.

I følge eier er det montert waterguard som skal erstatte nevnte avvik på sjekkliste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på at løsningen med waterguard er etablert og en godkjent erstatter for nevnte avvik om mulig.



Plastsluk

ETASJE > BAD (SOVEROM)

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD (SOVEROM)

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom . Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 34%.



Ingen fukt påvist i vegg

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte fliser. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fliser og fuger. På knevegg er det et område som er sparklet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder nærmer det seg tid for utskifting.

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med flis på flis løsning. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

De fleste av gulvflisene har flisbom og mange av de har løsnet fra underlaget. Noen fliser er også sprukket hvor årsak til sprukne fliser antas å sammenheng med flisbom.

Det er uvisst årsak til flisbom. Årsak kan være dårlig grunnarbeid slik at limet ikke har fått vedheft, men kan også være forårsaket av andre årsaker som er vanskelig å stadfeste.

Det er ikke tilfredstillende fall på gulv. Det er uvisst når badet er etablert, men det gjøres oppmerksom på at fallforholdene på gulv ikke tilfredstiller dagens krav til fallforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak på baderomsgulv må påregnes. Grunnet alder på badet i sin helhet er det ikke hensiktsmessig å utbedre gulv før hele badet skal oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Løse fuger og stort sett flisbom på hele gulvet



Enkelte fliser er sprukne

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktypen er ukjent for undertegnede. Det er støpejern kombinert med plast slukkopp. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bilder er fremvist hvor det er skjøtet på en banemembran ved terskel. Bilder viser toppmembranløsning med sveiset membran, men sluk er plassert i en slik dybde i gulvet at membranløsningen ikke er montert iht monteringsanvisning/ løsning.

Det er påvist rustdannelse på sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Badets tetsjikt og funksjon er av den alder og usikker tilstand og montering at det anbefales ytterligere undersøkelse. Grunnet nevnte forhold vil det være snarlig behov for oppgradering.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD (ENTRÉ)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er forsøkt boret, men det er murvegg bak veggkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet eldre bygningsdeler i bad, utløser dette punktet tg 2 på tross av fuktsøk uten fuktfunn. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/ tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/ skade på bad med omkringliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet er av den alder og ukjent oppbygging så det anbefales oppgradering av bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glattmalte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og opplegg for oppvaskmaskin. Stein benkeplate med underlimt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Side by side kjøleskap.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Komfyrvakt bør flyttes til rett over kokesone

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber (ukjent alder, men av eldre årgang).

Stoppekran plassert i luke i bad ved entré som stenger det badet,. Stoppekraner for kjøkken plassert i hovedsoverom, og stoppekran for bad ved soverom er i himling.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult, så det kan påløpe seg tiltak/ kostnader som ikke er mulig å stadfeste uten avdekke konstruksjoner. Dette til opplysning.



Stoppekran for bad ved entré.



Stoppekraner for kjøkken i luke i hovedsoverom



Stoppekran for kjøkken i luke i hovedsoverom

Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Adkomst til stoppekraner og samlestock fra luke i himlingen i bad fra 2023.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen større avvik på røranlegg påvist foruten at samlestock og stoppekran er plassert i himling uten rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten rørskap med kontrollert rør fra rørskap vil utløse skader i tilliggende konstruksjonerved en evt lekkasje i rør i rør opplegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Enkelte internrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



Synlig støpejernssluk

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalteventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i bad (dokumentert) Det er opplyst om at bereder i kjeller også tilhører denne seksjonen (ukjent alder, ikke dokumentert). Det er ikke verifisert hvilke tappesteder denne er ment for. I tillegg er det en liten kjøkkenskapsbereder som forsyner varmtvann til kjøkken (ikke mulig å stadfeste alder).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ukjent alder og mangler dokumentasjon for bereder i kjøkken og i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at øvrige varmtvannsberedere er utført av fagkyndig. Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Innhent dokumentasjon på utførte arbeider om mulig.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja Det er påvist ledninger som ikke er klamret utenfor inngangsdør. Denne skal være festet nå, men det er ikke ettersendt dokumentasjon på dette.

Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullgod dokumentasjon på hele anlegget. Manglende dokumentasjon utløser tg 2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Nei

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

Ukjent Ikke observert på befaring.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Ikke funksjonstestet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1905.

Tilstandsrapport

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Årstall: 1905

1 TG 2 Terrengforhold

Stort sett gruslagt rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset fall/ flatt terreng fra grunnmur. Årsak er fordi gruslagt del danner et lavere område enn plenarealene. Det vites ikke hvor dypt de drenerende massene rundt bygningsmassen går.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at overflatevann ledes vekk fra grunnmur og at grunnen mot grunnmuren har gode drenerende egenskaper i grunnmurens høyde. Undersøk ved mye nedbør og tilkall fagkyndig for grundigere undersøkelse.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1905. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1905. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1905

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
Etasje	71			71	8
Kjeller					
SUM	71				8
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad (soverom), bad (entré), entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod i følge eier. Ikke tilgjengelig befaringsdagen, boden er derfor ikke målt opp (bra-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tilsendt tegning navngitt endringssøknad. Denne avviker litt fra dagens løsning fordi det er tegnet inn et bad i forbindelse med hovedsoverommet og det mangler to takvinduer mot nord iht tegning. Hvorvidt endringsøknadsmeldingen er godkjent er ukjent for undertegnede. Her oppfordres det til å sjekke om nåværende løsning er godkjent/ har ferdigattest.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjøkken, et av badene, mye av overflatene og en del elektriske arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at det er rømningsvei via takvinduer i soverommene. Det forutsettes derfor at krav om rømningsvei er godkjent iht til innsendt søknad om endring.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	19		3	779 m ²	Iht eiendomsverdi	Eiet
Adresse Lindealléen 20 B							
Hjemmelshaver Solholm Olav							
Kommentar Andel gjeld og formue er ikke oppgitt. Det henvises forøvrig til meglers salgsoppgave.							
Boligselskap Villa Sole				Organisasjonsnr 930899798			

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles hage opparbeidet med bl.a plen og prydbusker. Gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

P-plass ved husets østside disponerer seksjon 3 iht vedtekter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	92282626			
Kommentar Opplyst av eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
2	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AI8485>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

Deres ref.:
Merete Wiel Finckenhagen

Vår ref. (saksnr.):
202111144 - 34
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Selma Hole Strandskogen

Dato: 27.03.2025

Adresse: LINDEALLÉEN 20B
Tiltakshaver: OLAV SOLHOLM
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 76/19/0/0
Søker: BASE ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Tillatelse til endring - Lindealléen 20 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 20.01.2025.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 30.05.2023.

Endringssøknaden omfatter fasadeendring i form av endring av plassering og antall vinduer i takflate, endret størrelse på balkong og ny rømningsstige fra loft.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan: avstandsbestemmelsene i vegloven § 29**

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Eiendommen ligger på Grefsen, bydel Nordre Aker. Det søkes om fasadeendringer og riving av garasje.

Endringen omfatter endring av plassering og antall vinduer i takflate, endret størrelse på balkong og ny rømningsstige fra loft. Balkongen utvides og kommer nærmere Kapellveien. Endringen er derfor avhengig av ny dispensasjon fra avstand til vei.



Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

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

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for som ikke øker %-BYA.

Tidligere saksbehandling

Det har tidligere i saken blitt gitt avslag på søknad om rammetillatelse i vedtak datert 22.10.2021. Plan- og bygningsetaten viser til Statsforvalterens opphevelse datert 09.12.2022, hvor etatens vedtak datert 22.10.2021 sendes tilbake til kommunen for en ny vurdering.

Etter en ny gjennomgang av sakskomplekset er det etatens vurdering at det ikke finnes tilstrekkelig dokumentasjon for å tidfeste når boenheten på loftet ble opprettet, særlig hvorvidt dette har skjedd før eller etter bygningsloven av 1924 ble vedtatt.

Ettersom det i klagesaken har blitt fremlagt dokumentasjon på at loftet har blitt tatt i bruk før 1924, samt at bygningsloven av 1924 ikke har en klar definisjon av hva som anses som en egen boenhet, er det etatens vurdering at det i dette konkrete tilfellet ikke kan dokumenteres hvorvidt det har vært en selvstendig boenhet på loftet før 1924 eller ikke. Gitt sakens konkrete forutsetninger vil etaten derfor legge til grunn at boenheten er lovlig opprettet før 1924, og at søknad om bruksendring av arealet derfor ikke er nødvendig.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

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

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

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Omsøkt tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen jf. vegloven § 29 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden om dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 28, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter mål fra veiens regulerte midtlinje. Avstanden til vei for omsøkt tiltak er 9,65 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

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

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 5,35 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden skal innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og

følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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

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

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 9,65 meter fra midten av regulert vei Kapellveien.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111144			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan - riving			1/15
Avkjørselsplan		28.06.2021	1/17
Plan kjeller	A2.008	18.10.2018	1/23
Plan 1 etasje	A2.005	08.11.2018	1/24
Plan 2 etasje	A2.006	08.11.2018	1/25
Utomhusplan med markert stille sone ihht rapport			6/6
Loft - Tegninger med lukket stige		28.10.2024	31/3
Snitt - Tegninger med åpen stige		28.10.2024	31/4
Snitt - Tegninger med lukket stige		28.10.2024	31/5
Takplan -Tegninger med lukket stige		28.10.2024	31/6
Fasade mot syd og vest - Tegninger med åpen stige		28.10.2024	31/7
Fasade mot syd og vest - Tegninger med lukket stige		28.10.2024	31/8
Fasade mot øst og nord - Tegninger med lukket stige		28.10.2024	31/9
Fasade mot øst og nord - Tegninger med åpen stige		28.10.2024	31/10
Situasjonsplan - målsatt		10.03.2025	33/3

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202111144	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Premisser for utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2
928423557 SIVILARKITEKT MNAL MERETE WIEL FINCKENHAGEN	PRO - Arkitektur, tkl.2
928423557 SIVILARKITEKT MNAL MERETE WIEL FINCKENHAGEN	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
979980809 Sivilingeniør Sigurd Hoelsbrekken	PRO - Brannkonsept, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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

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

Tillatelsen gjelder i tre år

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

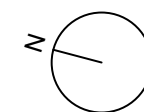
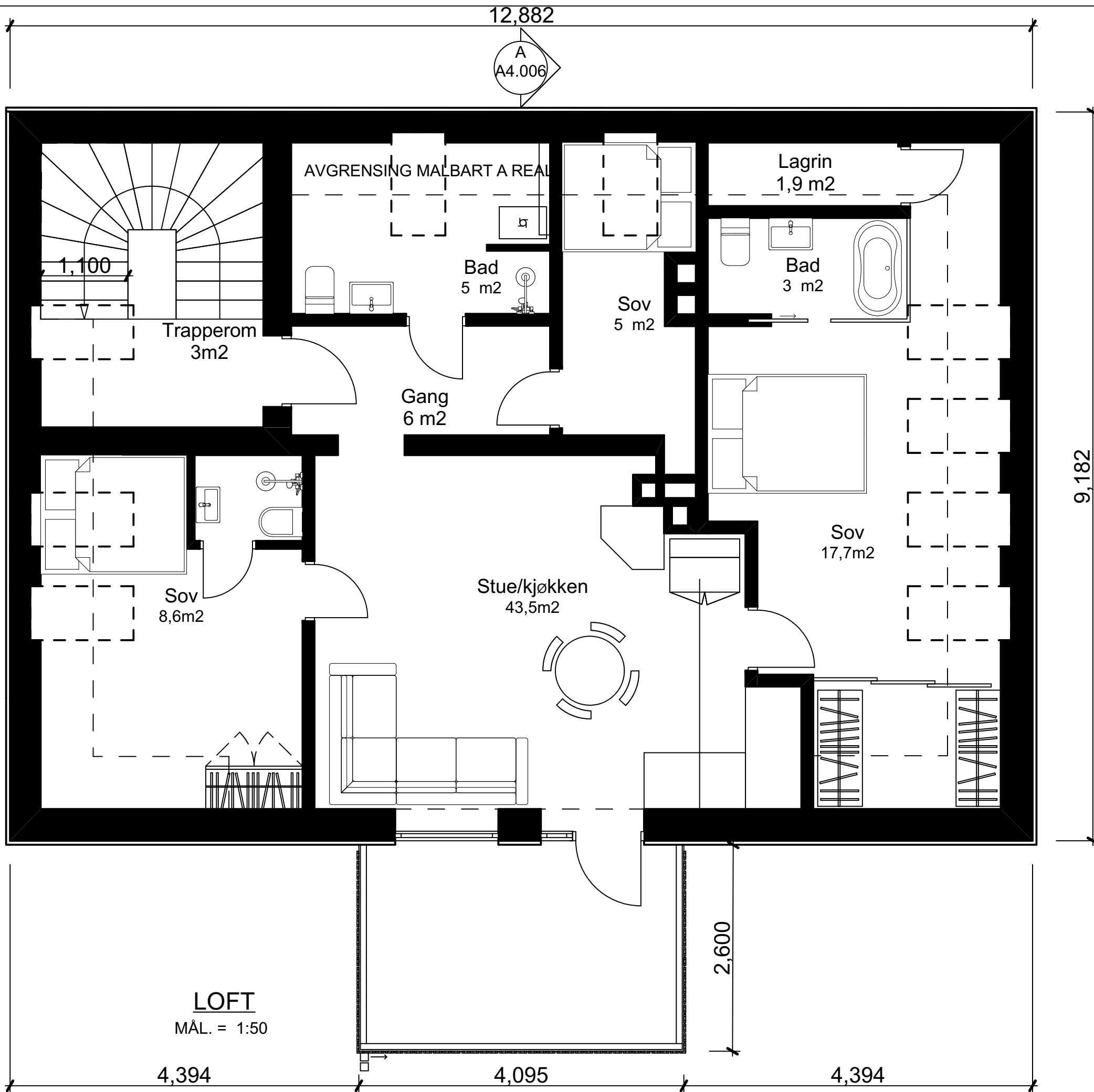
Selma Hole Strandskogen - saksbehandler

Ragnhild Christiansen - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:

OLAV SOLHOLM, HAMMERFESTGATA 1A, 0565 OSLO



Endringssøknad Lindealleen 20b
GBNR 76/19, Oslo kommune
Tegnet av Merete Viel Finckenhagen
Dato: 28/10/2024

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

Deres ref.:
202208061/10

Vår ref. (saksnr.):
202111144 - 25
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Ørjan Jonassen

Dato: 24.02.2023

Adresse: LINDEALLÉEN 20B
Tiltakshaver: OLAV SOLHOLM
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 76/19/0/0
Søker: BASE ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Avklaring angående videre saksgang - Lindealléen 20 B

Plan- og bygningsetaten viser til Statsforvalterens opphevelse datert 09.12.2022, hvor etatens vedtak datert 22.10.2021 sendes tilbake til kommunen for en ny vurdering.

Etter en ny gjennomgang av sakskomplekset er det etatens vurdering at det ikke finnes tilstrekkelig dokumentasjon for å tidfeste når boenheten på loftet ble opprettet, særlig hvorvidt dette har skjedd før eller etter bygningsloven av 1924 ble vedtatt.

Ettersom det i klagesaken har blitt fremlagt dokumentasjon på at loftet har blitt tatt i bruk før 1924, samt at bygningsloven av 1924 ikke har en klar definisjon av hva som anses som en egen boenhet, er det etatens vurdering at det i dette konkrete tilfellet ikke kan dokumenteres hvorvidt det har vært en selvstendig boenhet på loftet før 1924 eller ikke. Gitt sakens konkrete forutsetninger vil etaten derfor legge til grunn at boenheten er lovlig opprettet før 1924, og at søknad om bruksendring av arealet derfor ikke er nødvendig.

I den videre saksbehandlingen kommer Plan- og bygningsetaten derfor kun til å vurdere den omsøkte fasadeendringen. Dersom dere ikke ønsker denne behandlet ber vi dere gi oss en skriftlig tilbakemelding snarest, og senest 14 dager etter at dere mottar dette brevet.



Vennlig hilsen

Ørjan Jonassen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

nord

Kopi til:

OLAV SOLHOLM, HAMMERFESTGATA 1A, 0565 OSLO

VEDTEKTER FOR SAMEIET *Villa Sole*

Vedtatt i årsmøte
den 27/03/2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er, Villa Sole, og har gårdsnummer 76 og bruksnummer 19 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08/03/1989.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. [Parkering og andre] tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

[Det neste avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering. (Husk i så fall å endre overskriften)]

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.]

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, o1 fra hver seksjon.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. *[Her kan et slikt vedtak settes inn]*

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

[For sameier med 21 eller flere seksjoner:]

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Fra: Harald Skogli harald.skogli@eurosign.no
Emne: SV: Innkalling til sameiemøte 2023
Dato: 24. mars 2023 kl. 12:31
Til: Olav Solholm olavsolholm@gmail.com Harold Ieffertstra haroldleffertstra@yahoo.no

HS

Hei!

Møte på mandag går bra.

I tillegg til dine poster kunne jeg tenke meg at vi snakket om følgende:

1. Vedlikehold av felles oppgang og kjellergang.
2. Vedlikehold av uteområde.
3. Oppretting av bedriftskonto, bank?
4. Heving av husleie.

Med vennlig hilsen

Harald Skogli

EuroSign AS

Stanseveien 21

NO-0975 Oslo

Sentralbord: +47 23 00 85 00

Mobil: +47 91 51 97 61

harald.skogli@eurosign.no

www.eurosign.no



Fra: Olav Solholm <olavsolholm@gmail.com>

Sendt: 21. mars 2023 18:18

Til: Harold Ieffertstra <haroldleffertstra@yahoo.no>; Harald Skogli <harald.skogli@eurosign.no>

Emne: Innkalling til sameiemøte 2023

Hei

Vi må kalle inn til sameiemøte. Harold og Deborah reiser bort onsdag neste uke, så vi må få til et møte mandag, senest tirsdag. Får alle til på mandag ettermiddag?

Ber om at forlag som skal behandles sendes inn innen fredag slik.

Om innkallelse eller frist som er satt for å sende inn forslag aksepteres, så bekreft dette samtidig for bekreftelse for tidspunkt for møte.

Mine forslag er:

Saker til Ordinær generalforsamling - Lindealléen 20B

Forslag 1 - Vedlikehold av tak

Taket har i utgangspunktet behov for utskifting av flere årsaker, bla annet at det er utlevd, lekker og

at det rasser/ser stygt ut. Problemet vil eskalere/utvikle seg. Det er nentet inn priser på nytt tak. Det varierer fra 400 000 - 800 000 avhengig av type tekking - stålplater, stein, båndtekking eller skifer.

Ved å gjøre midlertidig vedlikehold, så kan man utsette full utskifting med flere år.

Forslag 1:

Det foreslås at det settes av 45 000 til følgende vedlikehold:

Leie av lift/sikkerhetssele
Rengjøring/spyling av tak
Spiker/nagler byttes ut med nye skruer/pakninger.
Gjennomføringer og overganger går over og fuges
Tak males opp i svart farge.

Forslag 2

Sameiet forplikter seg til en langsiktig vedlikeholdsplan som innebærer en intensjon om at fasader tilbakeføres til opprinnelig uttrykk jf. Vedlagte tegninger utarbeidet av Olav Solholm. Det fastsettes ikke tidsplan i denne omgang, men sameierne forplikter seg til at alle fremtidige vedlikehold og utskifting av bygningsdeler utføres i tråd med vedlikeholdsplan. Dette innebærer f.eks følgende:

At planlagt tiltak med utvidelse av balkong til SNR 3 utføres i mur
At stedvis utskifting av vinduer i fasade innebærer at nye vinduer er av gammel type med inndeling som på originale tegninger. Nye vinter skal være utført i tråd med byantikvarens momentliste for gode kopier:

<https://byantikvaren.files.wordpress.com/2015/05/momentlisteny.pdf>

Jeg har tidligere sendt dere tegninger som viser tilbakeføring. Disse vedlegges evt. protokoll og signeres ved et evt. vedtak.

Forslag 3

Olav Solholm gis generalfullmakt til å gjennomføre søknad og tillatelse til følgende tiltak:

1. Bruksendring av bod mot nord til bolig
2. Installering av nytt bad
3. Utskifting av takvinduer
4. Etablering av nye takvinduer - totalt 8 stk størrelse 78x140
5. Utskifting av terrassedør og vindu ved siden av terrassedør.
6. Søknad om godkjenning av eksisterende balkong
7. Søknad om og utvidelse av balkong - trekkes ut i linje med underliggende balkong, utføres i mur.
8. Utskifting av vindu i trappeoppgang som er ødelagt
9. Montering av Yale Linus på hoveddør:

https://www.elkjop.no/product/hjem-rengjoring-og-kjokkenutstyr/sikkerhet-og-overvakning/elektronisk-dorlas/yale-linus-family-dorlas-sort/267857?gclid=CjwKCAjwq-WgBhBMEiwAzKSH6KqhH7dezNw41KwnnWFQdxM1vhg4fovAe2xrDIKcNYkeNjz24y9vVBoCpbUQAvD_BwE

Alle disse forslagene er i rei av SNR 3 og bekostes av eier av SNR 3.

Forslag 4

SNR 1 - Skogli gis fullmakt/tillatelse fra sameiet til å søke om ettergodkjenning av kjellerbod/areal som er tilsluttet leiligheten.

Forslag 5

Olav Solholm gis fullmakt til å søke om fasadeendringer/tilbakeføring av fasader.

Forslag 6

Vindu i oppgangen er ødelagt/ikke mulig å åpne. Det er i tillegg punktert og lekker varme.
Det er også et vindu på øst-veggen som er lukket igjen.
Olav Solholm ønsker å bytte ut det ødelagte vinduet og reetablere vinduet som er lukket igjen.
Vinduer skiftes ut til vinduer av type/inndeling som opprinnelig uttrykk. Samtidig så tilbakeføres fasader til opprinnelig uttrykk med kalkpuss/kalkmaling.

Kostnader til dette bekostes av Olav Solholm.

Olav Solholm

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Sameiet Lindealleen 20b, med GBNR 76/19 i Oslo kommune

Organisasjonsnummer: 930899798

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 29.april kl. 12:45 til 05.juni kl. 13:00

Antall stemmeberettigede som deltok: 3.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (100%)

2. valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Vedtak

Harald Skogli for SNR1 og Olav Solholm for SNR3

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

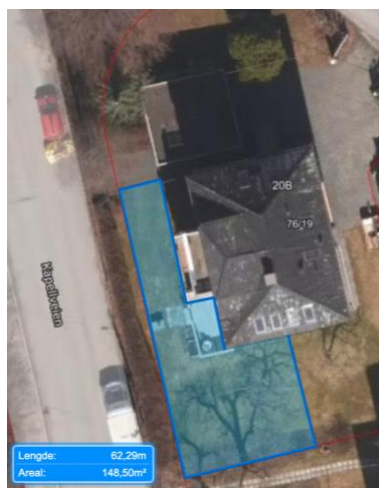
Flertallskrav: Alminnelig (100%)

3. Fordeling av fellesarealer:

Eiendommen fordeles i tre arealer iht. følgende inndeling:

Areal A – ca 150 m2:

Areal B – ca 107 m2:



Areal C – ca 127 m2



Forslag til vedtak:

Areal A tilfaller seksjon 1.

Areal B og C tilfaller seksjon 2 og 3 i fellesskap.

På grunn av at areal A vurderes å ha vesentlig bedre kvalitet ift brukbarhet og er større i areal, så gis seksjon 2 og 3 i fellesskap i tillegg rett til å ta i bruk garasjetak som terrasse dersom dette er gjennomførbart ift. søknad/offentligrettslig godkjenning.

Evt. søknadspliktige arbeider iht. Bygningslovgivningen må fremdeles godkjennes av generalforsamling i sameiet. Disposisjonsretten er sånn sett ingen fullmakt til å gjøre hva man vil.

Mindre tiltak som markterasse osv, som er unntatt søknadsplikt tillates i begrenset omfang.

Alle seksjonseiere plikter å vedlikeholde og videreføre eiendommens hage, herunder plenklipping, klipping av hekk, fjerning av løv høst og vår, kalking og gjødsling hver vår.

Garasje/parkeringsplasser fordeles iht. følgende plan:



Hver seksjonseier har rett til å etablere el-bil lader på hver sin plass.

Bod under verandatilbygg mot vest er felles for alle seksjoner. Denne benyttes til oppbevaring av sykler og hageredskaper.

Arealer i kjeller fordeles iht. følgende plan:



Kjellerarealer er ikke kontrollmålt, og det kan ikke legges til grunn at tegning er i målestokk. Det er eksisterende skillevegger som definerer faktiske skillelinjer i kjelleren.

Hver seksjonseier har rett til å etablere opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i felles vaskekjeller.

Vedtak

Årsmøtet i vedtar forslag iht. ovennevnte beskrivelse. SNR 1 godkjenner en evt senere fordeling av areal B og C mellom seksjon 2 og 3. Vedtaket er å anse som generalfullmakt til evt. reseksjonering.

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)

Beslutningen ovenfor skal tegnes inn i sameiets vedtekter nye vedtekter blir straks å anmelde til foretaksregisteret.

Generalforsamlingen ble deretter hevet og protokoll underskrevet.

Oslo, 05/06/2023

For SNR1

Harald Skogli

For SNR3

Olav Solholm



Innkalling og agenda for sameiemøte 2023

Dato: 27/03/2023
Sted: Leiligheten til Olav, 3 etg.
Tid: 19:00

Til stede: SNR 1
SNR 2
SNR 3

Saker til behandling/gjennomgang:

1. Valg av møteleder og referent
2. Valg av personer til å underskrive protokoll
3. Innkallelse
4. Kort gjennomgang av økonomi – Harald
5. Valg av bedriftskonto og bank
6. Heving av husleie
7. Vedlikehold av uteområde
8. Vedlikehold av felles oppgang og kjellergang
9. Vedlikehold av tak
10. Langsiktig vedlikeholdsplan
11. Div endringer som Olav ønsker å gjøre/har gjennomført som krever samtykke fra sameie:
 1. Bruksendring av bod mot nord til bolig
 2. Installering av nytt bad
 3. Utskifting av takvinduer
 4. Etablering av nye takvinduer - totalt 8 stk størrelse 78x140
 5. Utskifting av terrassedør og vindu ved siden av terrassedør.
 6. Søknad om godkjenning av eksisterende balkong
 7. Søknad om og utvidelse av balkong - trekkes ut i linje med underliggende balkong, utføres i mur.
 8. Utskifting av vindu i trappeoppgang som er ødelagt
 9. Montering av Yale Linus på hoveddør:

Alle disse forslagene er i rei av SNR 3 og bekostes av eier av SNR 3.
12. SNR1/ Skogli gis fullmakt/tillatelse fra sameiet til å søke om ettergodkjenning av kjellerbod/areal som er tilsluttet leiligheten. Bekostes av Skogli
13. Montering av Yale Linus på hoveddør:
14. Olav Solholm gis fullmakt til å søke om fasadeendringer/tilbakeføring av fasader.



Protokoll sameiemøte 2023

Dato: 27/03/2023
Sted: Leiligheten til Olav, 3 etg.
Tid: 19:00

Antall stemmeberettigede som deltok: 3. SNR 1 Harald
SNR 2 Harold
SNR 3 Olav

Møtet er blitt gjennomført 27 mars 2023 kl 19:00.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder og referent

Olav Solholm foreslår seg selv

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (100%)

2. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (100%)

3. valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Vedtak

Harald Skogli og Olav Solholm

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (100%)

4. Innkallelse.

Vedtak

Årsmøtet i vedtar at møte er lovlig innkalt

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav;
Alminnelig (100%)



5. Valg av bedriftskonto og bank

Vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet anskaffer bankkontoprotokollvitner.

Har hatt i dnb, privat Harald giis fullmakt til å innhente tilbud/kundeavtale

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)

6. Heving av husleie

Vedtak

Årsmøtet vedtar at husleie økes til kr 1800

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)

7. Vedlikehold av uteområde

Vedtak

Årsmøtet vedtar at det skal holdes felles dugnad vår og høst Klart til 1 mai/vårrengjør. Harald utreder mulig kjøp av henger. Område med søppelkasser og furu omstruktureres ift. Behov for ekstra papirkasse og evt. henger.

Stafettpinne løsning – Olav lager skilt

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)

8. Vedlikehold av felles oppgang og kjellergang

Vedtak

Årsmøtet vedtar enkel overflateoppussing, Eksisterende farger videreføres rapp mellomgrå. Evt etter nærmere avtale, planlegges utført sensommer/høst. Gjøres på dugnad, maling kjøpes inn felles. Kjellergang vegger/hinling males opp. Gulv males opp. Farge avtales nærmere

Kabel kasses inn

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)

9. Vedlikehold av tak

Vedtak

Årsmøtet vedtar vedlikehold av tak iht. innkomne forslag

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)



10. Langsiktig vedlikeholdsplan

Vedtak

Årsmøtet vedtar langsiktig vedlikeholdsplan som er en intensjonsavtale for videre utredning

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (100%)

11. Diverse endringer som Olav ønsker å gjøre eller har gjennomført som krever samtykke fra sameie.

Vedtak

Årsmøtet vedtar innkomne forslag:

1. Bruksendring av bod mot nord til bolig
2. Installering av nytt bad
3. Utskifting av takvinduer
4. Etablering av nye takvinduer - totalt 8 stk størrelse 78x140
5. Utskifting av terrassedør og vindu ved siden av terrassedør.
6. Søknad om godkjenning av eksisterende balkong
7. Søknad om og utvidelse av balkong - trekkes ut i linje med underliggende balkong, utføres i mur.
8. Utskifting av vindu i trappeoppgang som er ødelagt
9. Montering av Yale Linus på hoveddør:

Alle disse forslagene er i rei av SNR 3 og bekostes av eier av SNR 3.

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)

12. SNR1/Skogli gis fullmakt/tillatelse fra sameiet til å søke ettergodkjenning av kjellerbod/areal som er tilsluttet leilighet i kjeller.

Vedtak

Årsmøtet vedtar langsiktig vedlikeholdsplan. Dette er en intensjonsavtale.

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)

13. SNR2 gis fullmakt/tillatelse fra sameiet til å søke ettergodkjenning av tidligere trapp som er tilsluttet leilighet i 2 etg

Vedtak

Årsmøtet vedtar langsiktig vedlikeholdsplan. Dette er en intensjonsavtale.

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)



14. SNR3 gis fullmakt/tillatelse fra sameiet til å søke ettergodkjenning av tidligere trapp som er tilsluttet leilighet i 3 etg

Vedtak

Årsmøtet vedtar langsiktig vedlikeholdsplan. Dette er en intensjonsavtale.

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)

13. Olav Solholm gis fullmakt til å søke om tillatelse til tilbakeføring av fasader.

Vedtak

Årsmøtet vedtar langsiktig vedlikeholdsplan. Gjelder kun søknad ikke gjennomføring i denne omgang.

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0 Flertallskrav:

Alminnelig (100%)

Oslo 27/03/2023

Olav Solholm

Harald Skogli

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

03.MAR.89 013521

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 76	Bnr. 19	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn		Fødselsdato (dag, mnd., år)	
	1. Vigdis Olsen, og		230356- [REDACTED]	
	Harald Skogli		251054- [REDACTED]	
	2. Ivar Sorknes		180259- [REDACTED]	
	3. Mette Rustad		120262- [REDACTED]	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). Det er ikke loft			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
		314			
1	2	3	1	2	3
1	B	114	21		
2	B	110	22		
3	B	90	23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller
skal stemme med nevner

314

Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Det er ingen forskjell på eierbrøk i forhold til tidligere eierandel. Det foreligger derfor ingen verdiforandring mellom eierne og blir således ikke noe dokumentavgift å beregne.

Vigdis Olsen og Harald Skogli skal ha hjemmel til snr. 1
Ivar Sorknes skal ha hjemmel til snr. 2
Mette Rustad skal ha hjemmel til snr. 3

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	<i>Vigdis Olsen Harald Skogli Ivar Sorknes Mette Rustad</i> Vigdis Olsen Harald Skogli Ivar Sorknes Mette Rustad
Oslo,	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Erik Lange A/S	Postboks 103, Smestad 0309 Oslo 3	14 93 88

Side 1

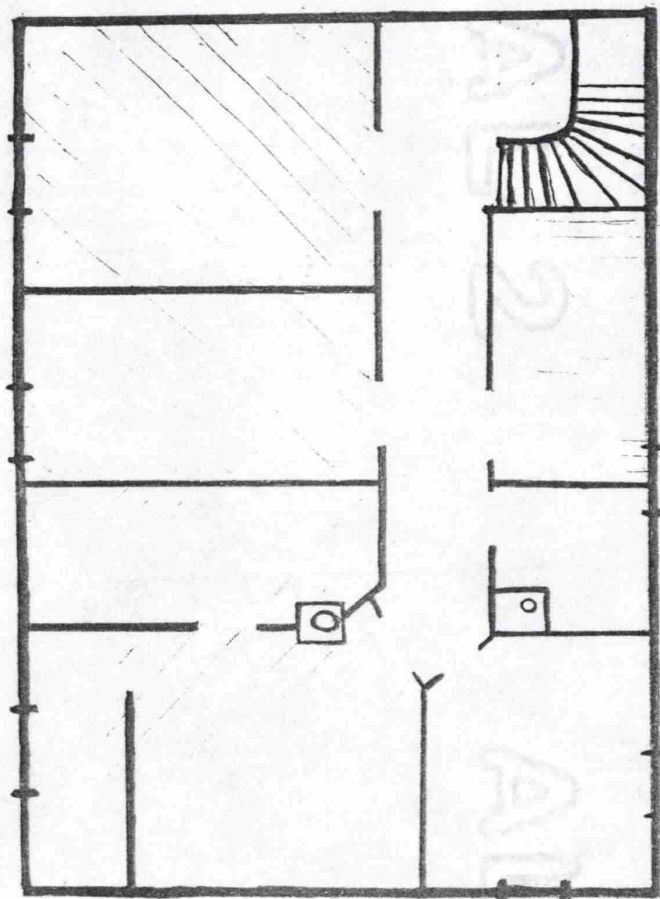
Riktig gjenspart bekræftes
Kjetil Auensen
statsaut. eiendomsmegler



Situasjonsplan over
Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo.

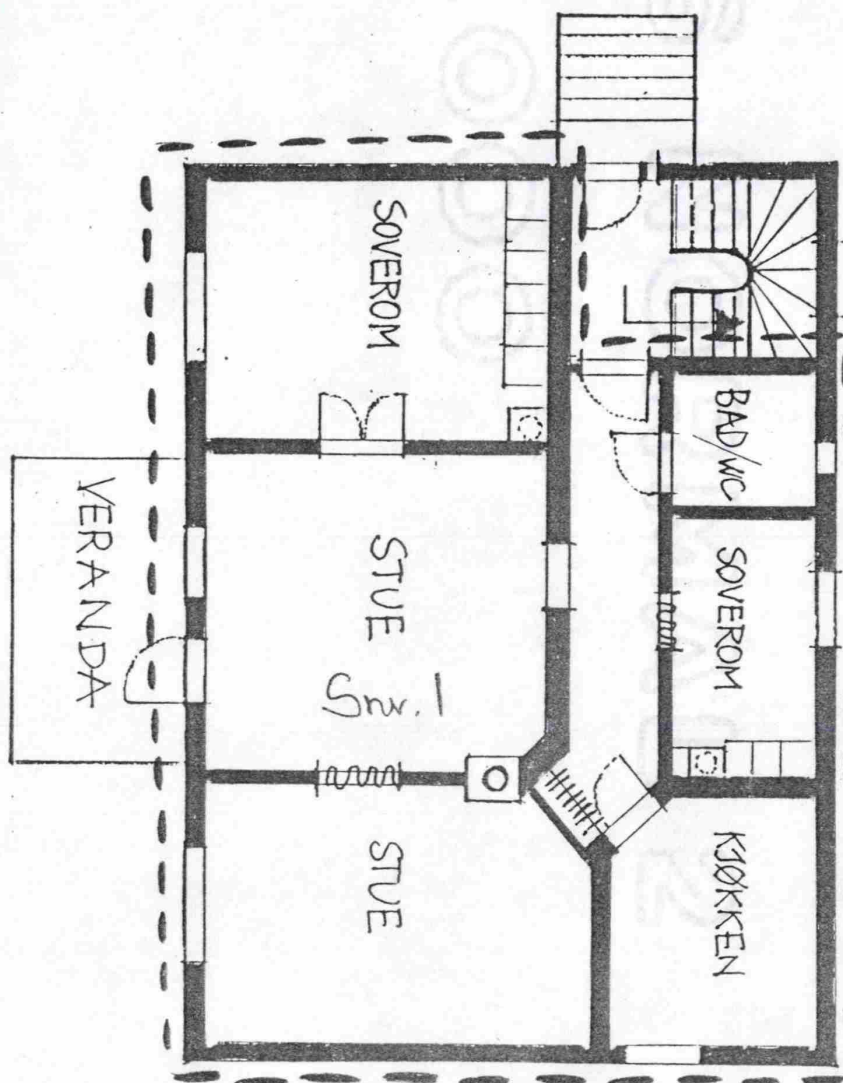
Side 2

Riktig gjørdt bekræftes
Kjetil X. Jensen
statsaut. eiendomsmegler



Mål: 1:100

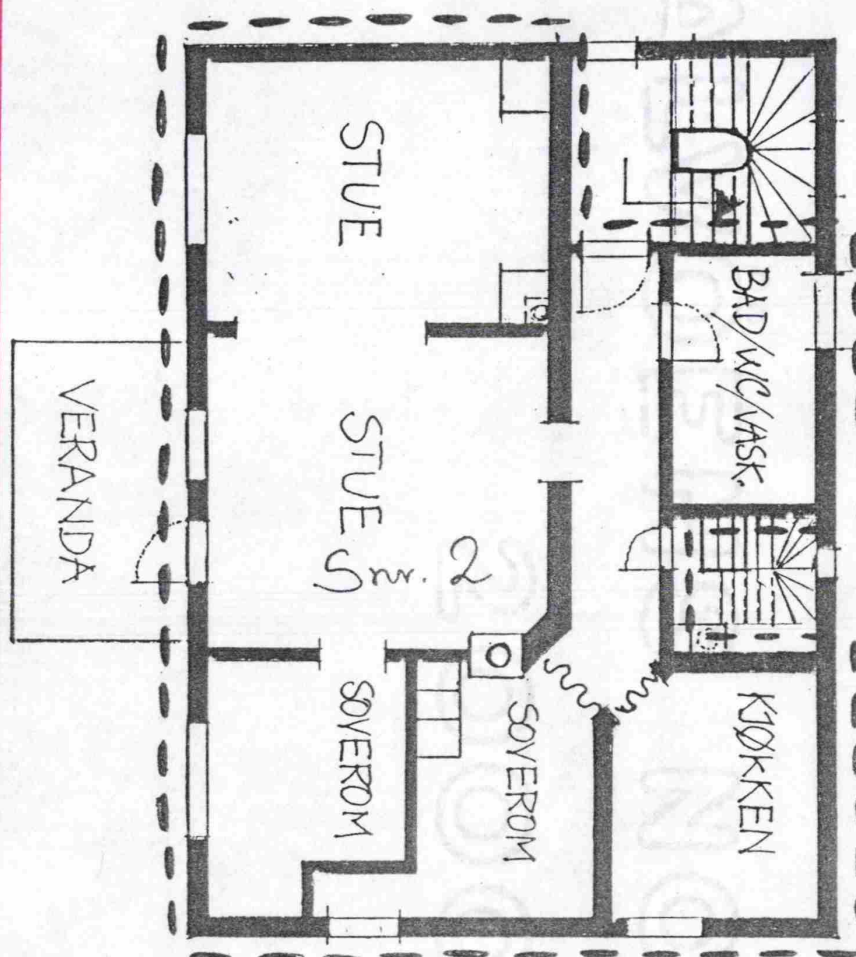
Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo
Plan over kjeller,



Mål: 1:100

Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo
Plan over l. etg., snr. 1.

Side 4

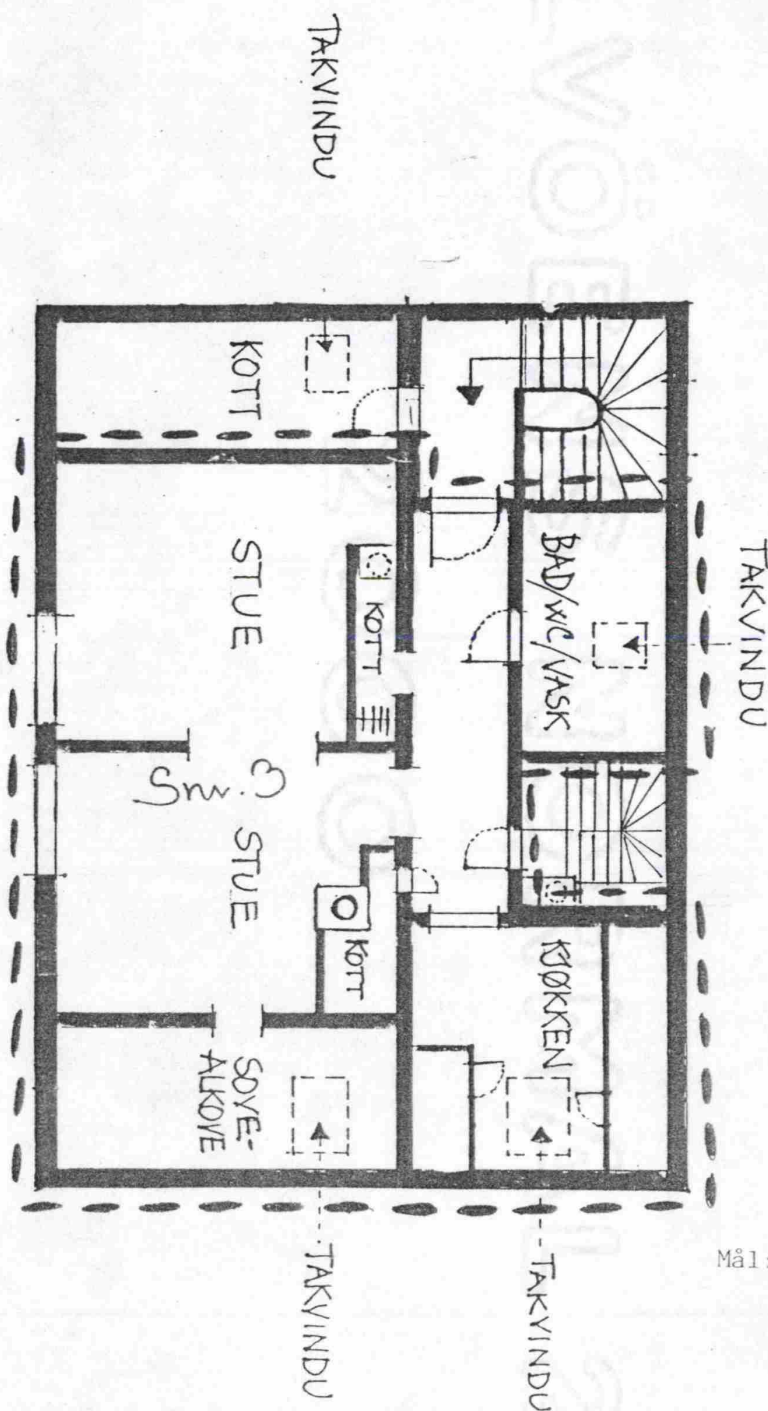


Mål: 1:100

Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo
Plan over 2. etg., snr. 2.

Riktig gjennpant bekreftes
Kjetil Rutsen
statsaut. eiendomsmegler

Side 5



Mål: 1:100

Lindealleen 20B, gnr. 76, bnr. 19, Oslo.
Plan over 3. etg., snr. 3.

Riktig gjenspart bekräftes

Kjetil Auensen
statist. endringsregler

DAGBOKFØRT

21.JAN.88 004650

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

Vedrørende gnr.76 bnr.19 Lindealléen 20.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1988.01.18 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. l.a. på følgende vilkår:

Lindealléen godkjennes når den er opparbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/~~20~~m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.
3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.
4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/~~20~~m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomsserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

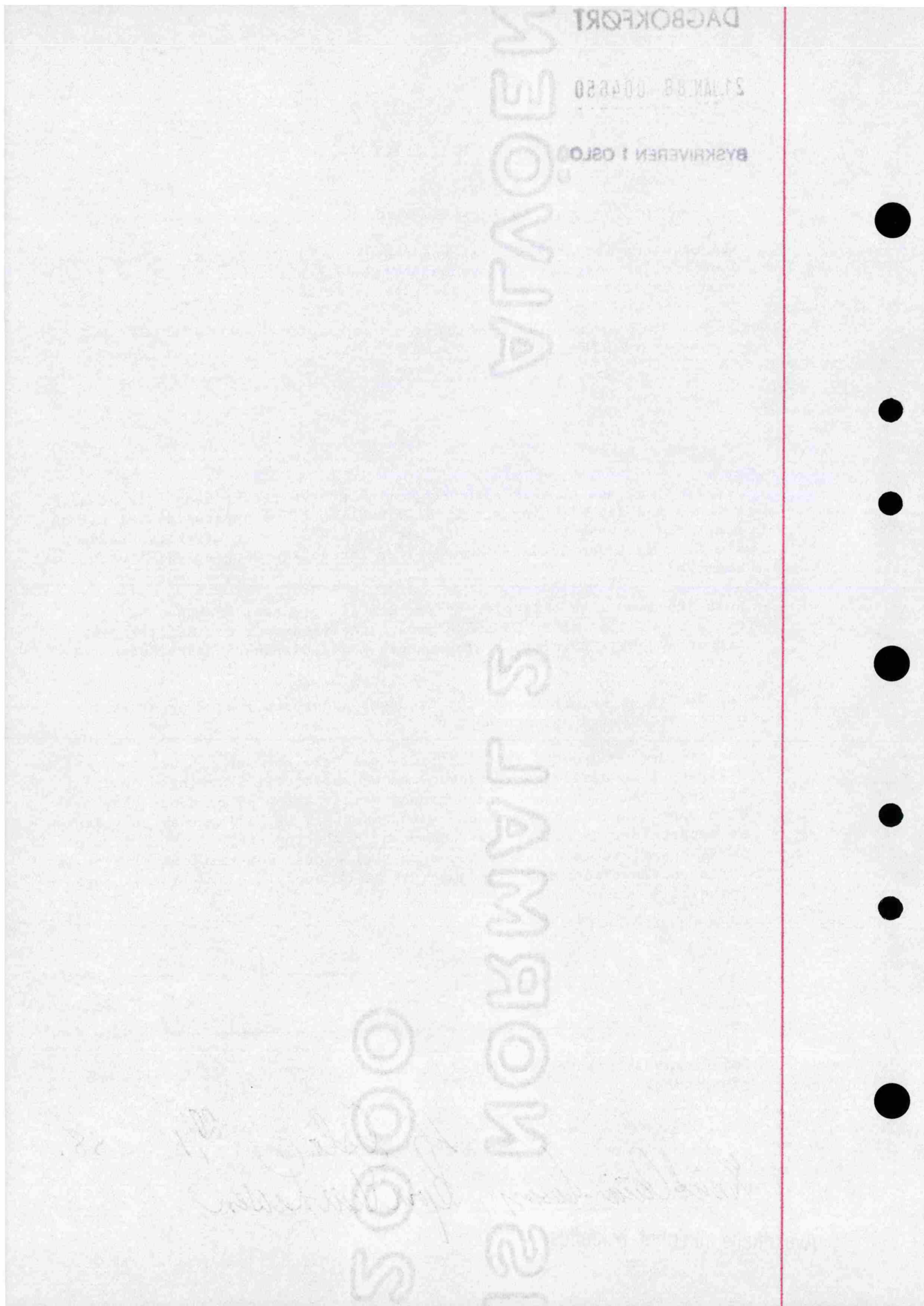
_____, den _____ 19____

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

Knut Arne - Hansen *Oslo*, den 20/1 1988.
Bjørn Gunnarassen

Avskriftens riktighet bekreftes

YN



OVR

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr 76^m bnr 19, Lindealleen 20
avgir følgende erklæring:

Eier av fremtidig utskilt parsell^{av} gnr 76, bnr 19 gis
rett til å føre vann og avløpsledninger med nødvendige
kummer gjennom gnr 76, bnr 19.

Erklæringen tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses
uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo *9. mars 1988*

Knut Cui - Larsen *Børn Turi-Larsen*

Eier

DAGBOKFØRT

10.MRS.88 017272

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes
uul

3 MAJ 1956 6086

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr.20, Lindealleen
gnr. 76, bnr. 19 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-
reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 3 5 56
..... 19....

K. E. Larsen
.....
Skjøtteinnehaver.

K. E. Larsen
.....
Eier

Asker og Bærum Elektro AS



Hovedbygning

Lindealléen 20b, 0487 Oslo

Rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

Rapporten er utarbeidet av sertifisert kontroll foretak iht. 405-4, samt at kontrolløren er sertifisert iht. 405-2-3 avhending. Krav til sertifisert personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk finner man hos Nemko eller DNV.

Den vedlagte teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg og utstyr skal ivareta kravene i avhendingsloven og forskrift om avhending (tryggere boligsalg)

Sjekklisten utført 01.09.2025

ID 1397770

Kunde:	Fagbygg
Kontroll utført av:	Frode Larsen
Kontrollforetak:	Asker og Bærum Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik. Merknad: Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel

TG1

TG1 Mindre eller moderate avvik/informasjon Normal slitasje er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1: Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2: TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.

TG IU

TG IU: Ikke undersøkt Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga fysiske hindringer på undersøkelse tidspunktet

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt, eller har en vesentlig skade, eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad: Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt. Eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad: Alvorlige forskriftsbrudd med farer for direkte berøring, brannfare og berøringsfare benyttes TG 3.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart eller så må man evt. koble fra anlegget til det er rettet. Avvik laget med TG 2, rettes iht. avtale man med el-virksomhet. Det er ikke ulovlig å selge med feil og mangler så kjøper bes å lese igjennom veldig nøye om rapporten innehar avvik så må man være klar over at man kjøper dette med evt. opplyste feil og avvik, men dersom selger har rettet avvik som er funnet vil dette komme frem tydelig i rapporten og da vil avviket frem komme som lukket i rapporten. Det også slik at det blir satt tilstandsgrad på gjenværende levetid betraktning og dette har ikke noe med avvik å gjøre er kun er ren informasjon på forventet levetid som er gått eller som gjenstår for kjøpers informasjon innen man kjøper objektet.

Rapportens hoved konklusjoner

Denne tekniske tilstandsrapporten iht. standarden 405-2-3 er utført av en sertifisert kontrollør iht. standarden 405-2-3. I rapporten vil du som kjøper finne informasjon om det elektriske anlegget og elektrisk utstyr som en kjøper har krav på å kjenne før man går til kjøp. Rapporten vedlagt inneholder blant annet sjekklistepunkt fra en el-kontroll men det er for eksempel ikke demontert alt av elektriske punkt og utstyr, men det er tatt ned et representativt utvalg av elektriske punkter og utstyr, slik standarden krever for å få sett over at anlegget er i fagmessig stand eller ikke iht. el-forskrifter. Det er også i rapport tatt med både avklaringspunkter fra selger og levetidsbetraktninger fra selgeropplysninger på forskjellig elektrisk installasjon og elektrisk utstyr, samt at der det evt. er funnet avvik er det satt opp nøye tilstandsgrad med forklaring på alvorsgraden. Det i rapporten oppsatt to analysenivåer, der ser man hvilket nivå denne rapport er utført iht. Det er av stor viktighet at potensielle kjøpere leser denne tekniske tilstandsrapporten for det elektriske anlegget og utstyret rapporten svært nøye pga selger kan velge å selge med alle avvik, feil og mangler, eller evt. at noen avvik er rettet, men andre avvik er ikke rettet og således overtas av kjøper pga rapporten opplyser da om slike avvik. Om avvik evt. er rettet helt eller evt. om avvik ikke er rettet, det kommer tydelig frem i rapporten både i tellemotor i start av rapporten i tillegg ser man også tellemotor i hvert enkelt sjekklistepunkt i tillegg.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Asker og Bærum Elektro AS
post@abelektro.as
[48085000](tel:48085000)
Jon Leirasvei 1 , 3440 Røyken

IK ansvarlig: Kjetil Larsen
kjetil@abelektro.as
[48085000](tel:48085000)

Selger

Fagbygg
827861022
olav@fagbygg.no
[91188720](tel:91188720)

Hammerfestgata 1A
0565 Oslo

Oppdragsgiver:
Olav Solholm
olav@fagbygg.no
[91188720](tel:91188720)
Hammerfestgata 1A , Oslo 0565

Om rapporten

Kontroll dato: 01.09.2025 Rapport er gyldig til 01.09.2026

Sted: Lindealléen 20b , 0487 Oslo
Gårds- og bruksnummer: 76/19

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Leilighet 3etg H0301

Kontrollør

Frode Larsen
frode@abelektro.as
[91663718](tel:91663718)

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Installasjon fra 2010
Nek400 2006

Habilitetsnivå kontrollør

Nivå C

Ikke uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg skal ikke utføre kontroll av samme anlegg

Avklaringspunkter

1. Når ble det elektriske anlegget installert?	Huset er oppført i 1905. Det elektriske anlegget har blitt jevnlig oppgradert. Det eldste i leiligheten er fra 2010
2. Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?	Det elektriske anlegget har blitt jevnlig oppgradert. Senest i 2021 hvor det ble lagt inn en del ekstra kurser. Lite bad er laget 2023
3. Er alle anlegg i boligen utført av registrert installatør?	
4. Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget?	Asker og Bærum Elektro AS har gjort en del av de nyere arbeidene
5. Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?	
6. Finnes det dokumentasjon for anlegget?	Det finnes en del fra de forskjellige inngrepene
7. Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	
8. Er det noen problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut eller finnes det skjult varmeanlegg som ikke virker eller med kalde soner?	Ingen kjente problemer
9. Er det bemerket noe feil på kursfortegnelse og finnes kursfortegnelse i installasjon som er oppdatert ved evt. endringer?	Det er montert ny kursfortegnelse
10. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Levetid betraktning

1. Inntak og fordelinger og jordingsanlegget	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: Inntak, OV og jordfeilautomater</i>
2. Materiell, utstyr, kabler og ledninger	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: Stikkontakter, kabler, termostater</i>
3. Belysning (downlight og evt. andre lys)	Tilstandsgrad: TG0 <i>Kommentar: Lamper i kjøkken/stue, i bad og i sov</i>
4. Varmekabler	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: Varmekabel stort bad</i> Tilstandsgrad: TG0 <i>Kommentar: Varmekabel lite bad</i>
5. Varmerovner	Tilstandsgrad: TG0 <i>Kommentar: Varmerovner i sov og stue/kjøkken</i>
6. VVB	Tilstandsgrad: TG0 <i>Kommentar: VVB i bad og i kjellerbod</i>
7. Varmepumpe luft til luft	
8. El-bil	
9. Solcelleanlegg	
10. Annet man evt. ønsker å sette TG grad for levetids betraktning	

TG Tilstandsgrad levetid forklaring

- TG0 betyr anlegget eller utstyret er 5 år eller nyere
- TG1 betyr at anlegget er mellom 5 år og TG2 som er forventet mer enn 50 % av levetiden
- TG2 betyr at anlegget eller utstyret er mer en 50 % av forventet levetid

Sjekklistepunkter

a. Dokumentasjon	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	
Totalt avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	
b. Jording og utjevning	OK Kommentar: Jordede stikkontakter i hele installasjonen og riktig utstyr i forhold til omgivelsene. Kontinuitet er målt 0,05-0,9ohm
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	
Totalt avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	
c. Inntak og fordelinger	OK Kommentar: Isolasjonsresistans målt til 149Mohm på OV
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	
Totalt avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	
d. Materiell og utstyr	OK
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	
Totalt avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	
e. Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg	OK
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	
Totalt avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	

f. Belysning	OK
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
g. Elektrisk varme herunder også skjult varme	OK Kommentar: Primærvarme er panelovner i sov og stue/kjøkken og varmekabler på bad. God tilstand på disse.
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
h. Elbil ladeanlegg	OK
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
i. Solcelleanlegg, herunder også energilagring	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
j. Ekom	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
k. Smarthusløsninger	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

I. Brannvarsling	OK Kommentar: 3stk røykvarslere som dekker nødvendige soner
Åpne avvik TG0 0TG1 0TG2 0TG3 0TG IU 0 Lukket avvik TG0 0TG1 0TG2 0TG3 0TG IU 0	
m. Diverse	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0TG1 0TG2 0TG3 0TG IU 0 Lukket avvik TG0 0TG1 0TG2 0TG3 0TG IU 0	

Analysenivå

Analysenivå	Beskrivelse
1	Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
2	Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Hva er sjablongprising?

Sjablongprising må ikke forveksles verken med pris estimat eller pristilbud

Sjablongprising kan være satt opp i 405-2-3 teknisk tilstandsrapport, på TG3 (alvorlige avvik eller full funksjonssvikt) pga her er det krav i 405-2-3 standard og sette en sjablongpris på hva det vil koste antatt å utbedre det elektriske det elektriske anlegget eller utstyret som har TG3.

TG2 sjablongprises kun der selger har avtalt dette med sertifisert kontrollør iht. 405-2-3 avhending standard. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall, for eksempel kan sjablongpris være oppsatt fra 15-25 tusen eller 40-60 tusen for hva det sjablongmessig vil antas å koste for å rette opp det som er funnet av feil eller mangler eller forskriftstridig utstyr eller installasjon.

Husk at sjablongpris aldri må ikke forveksles verken med en konkret vurdering av kostnad, tilbud eller pris estimat i fra en el-entreprenør. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler kan også forekomme, så dette er viktig at evt. kjøper er klar over. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det presiseres at der vi evt. har foretatt en sjablongmessig prising, så er prisen kun satt opp for det elektriske avviket på enten el-utstyr eller elektriske installasjonen. Det kan tilkomme andre kostnader på andre fag og det er i så fall selger som selv må innhente fra andre byggfag og snekker / flis / mur-fag. Så kjøper som leser denne rapporten må være ekstra oppmerksom på der vi har satt en sjablongpris pga om ikke selger har rettet opp i avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler som er sjablongpriset, men selger det med opplyst feil, så kan kjøper få kostnader som er lovlige iht. avhendingsloven for selger å selge det med pga da er avvik/utbedringer/skjulte andre feil og manglene opplyst i denne rapporten.

Man skal også være klar over at en teknisk tilstandsrapport iht. 405-2-3 avhending, ikke er en el-takst, derfor er det kun demontert et representativt utvalg av elektriske utstyr og installasjoner, så denne rapporten gir i seg selv en god føring på tilstand til alt elektriske utstyr og installasjon, men ikke glem at det kun er demontert et representativt utvalg av el-utstyret så av den grunn kan det oppstå mangler og feil som er ukjent for vårt firma som har utstedt denne tekniske tilstandsrapporten iht. 405-2-3 avhending.

© Asker og Bærum Elektro AS 2025

Fortegnelse over Bilag.

J.-No. 13/1905
Bilag

Bygningsanmeldelse

- 1) Bsp. dokument
- 2) Anmeldelse
- 3) Skudsplan
- 4) Byggesplan
- 5) Snit, planer, facade
- 6) Balkonkonstruktion
- 7) And. for § 14
- 8) And. ang. opstilling
- 9) Beskrivelse af balkonbygningen
- 10) Kloakskemmer
- 11) Grunde
- 12) Færdig for anlæg af gade. (bestemt den 13/2-05)
- 10/2-05 13) And. om at gadebygningens forhold, det. 9/2-05
- 13/2-05 14) Erklæring om at gadebygningens forhold, det. 11/2-05
- 20/2-05 15) And. for opstilling ang. den bygning, det. 20/2-05
- 16) " til opstilling ang. den bygning, det. 1/10-05
- 7/10-05 17) " for opstilling ang. den bygning, det. 1/10-05
- 21/10-05 18) " " om indflydelse ang. den bygning, det. 20/11-05
- 27/12-05 19) " ang. indflydelse overhovedet ang. den bygning, det. 1/12-05
- 20) " fra sundheds- og indflydelse, det. 2/1-06
- 21) " " vand og kloak, det. 2/1-06
- 4/1-06 { 22) Betalt for tillæg af plan " 30/12-05 ang. tillæg
23) " " " " " 4/1-06 ang. tillæg
- 24)
- 25)

angaaende vaaningsplan af mur
paa Gaards-No. 76 Brugs-No. 19
Snit 1 gade 341 Grefsen
Bygherre H. S. Sørensen 2 stædes gade
Anmelder P. H. Sørensen 7 Markens
Ansvarshavende M. S. Sørensen 42. Torgensen

Indleveret 13de januar 1905
Sundhedskommissionen (3die Sæt Tegningen)
Indretnings-Attest 22de september 1905
Oversendt Kloakvæsenet remiteret
Sundhedskommissionen (Færdigattest) 24de december 1905
Færdig attesteret 18de januar 1906
Opført paa Skattetaxerapport for Maaned

gebyr er betalt. 17/1-1906

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1162 - Undervisning

- RpAngittHensynSone

- RpAngittHensynGrense

- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

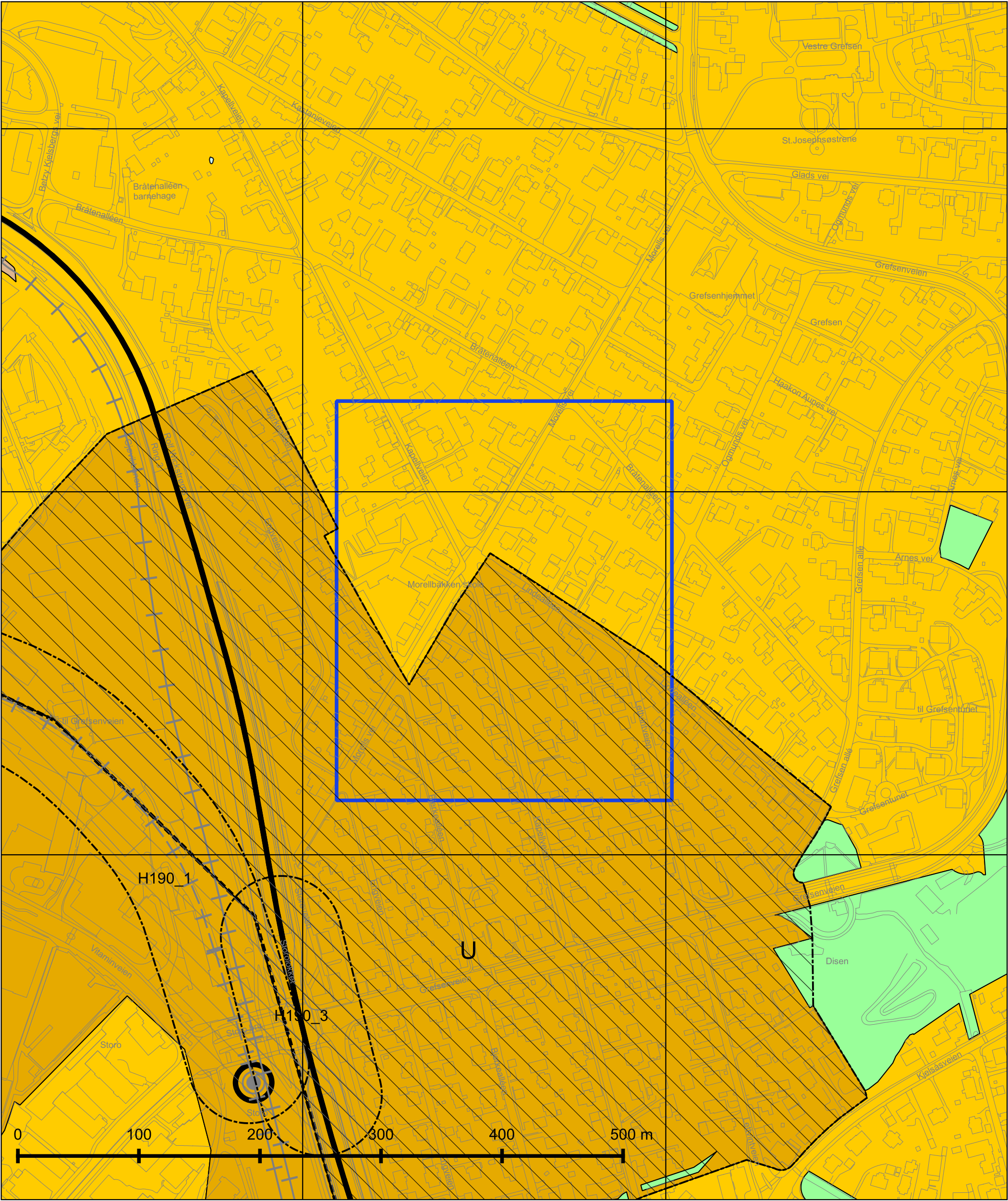
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel

- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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>

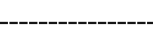
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

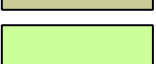
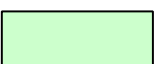
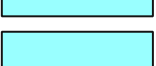
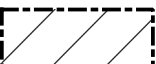
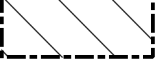
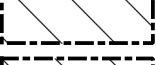
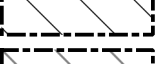
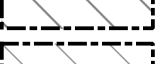
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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

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.

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.

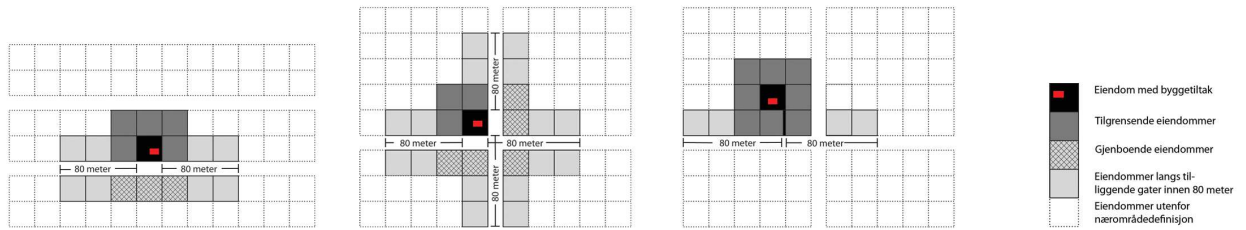
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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 tiliggende 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 boligheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

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

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

6.4

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

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

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

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

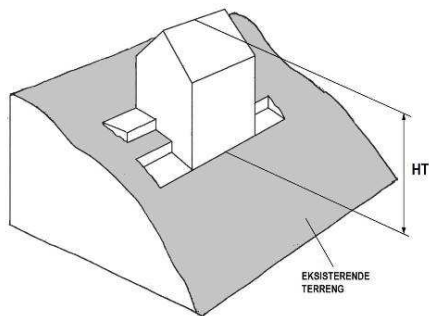
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

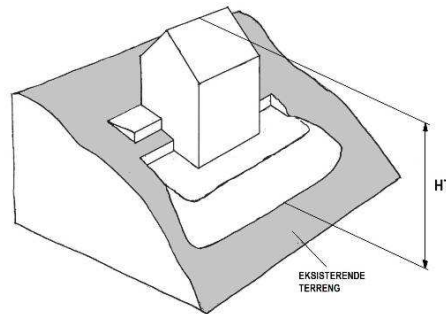
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem