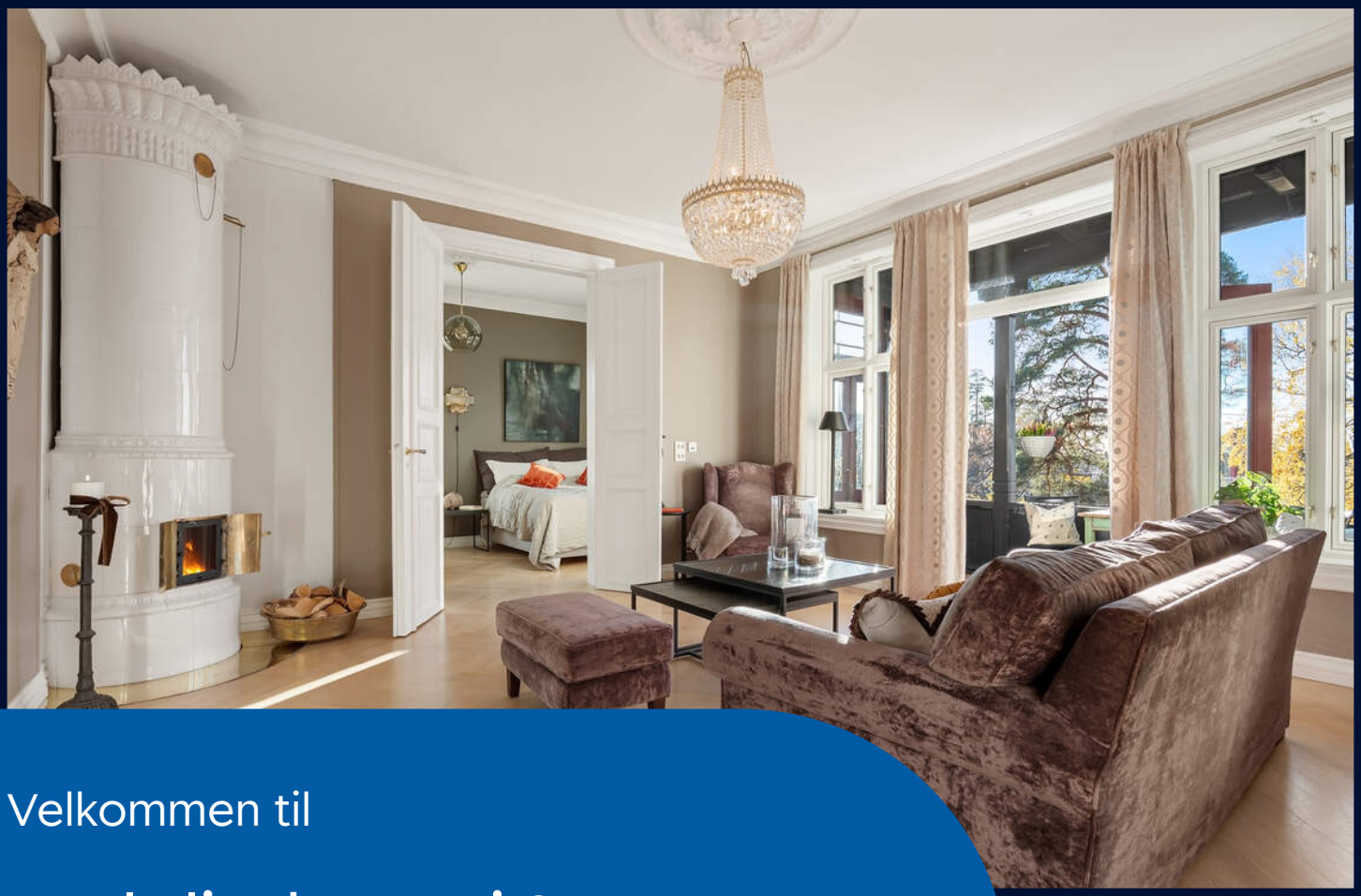




Velkommen til

Axel Flinders vei 2A
1162 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Axel Flinders vei 2A
1162 Oslo

Rålekker leilighet med høy standard i ærverdig sveitservilla fra 1894 | Vestvendt veranda | 290 cm takhøyde | Garasje

Rålekker leilighet på 110 m² bruksareal med sentral beliggenhet på Kastellet i bydel Nordstrand. Boligen fremstår som elegant oppusset og med god balanse mellom det klassiske og moderne - må oppleves! Fra verandaen er det direkte trappeadkomst til koselig, felles hage.

Leiligheten ligger fint til i 1. etasje (trappefri adkomst) i en ærverdig, håndlaftet sveitservilla fra 1894. Bygningen har gjennomgått omfattende istandsetting de seneste årene og fremstår i god stand. Inneholder entré/gang, 2 bad/wc, kott, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt veranda på ca. 10 m². I tillegg er det 3 kjellerboder på til sammen 14 m². Én garasje- og biloppstillingsplass medfølger.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	12 200 000
Omkostninger*	kr	306 090
Totalpris inkl. omk.	kr	12 506 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 048
BRA/BRA-I		138/110 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1894
Etasje		1
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Christian Stenerud

911 11 969
christian.stenerud@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**12 200 000**
Omkostninger*	kr	**306 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**12 506 090**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**4 048**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 305 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 306 090

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 4 048 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kommunale utgifter, forsikring, felles strøm, seriekoblet brannalarm i leilighetene og trappeoppgang/kjeller knyttet til vaktsentral.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andre utgifter
Eiendomsskatt: kr 832 pr. år for 2026

Registerbetegnelse
Gnr. 157, bnr. 26, snr. 1 i Oslo kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 157, bnr. 26, snr. 5 i Oslo kommune. (Ideell andel 2/6.)

Om sameiet
Sameiet Axel Flinders vei 2A (gnr. 157, bnr. 26 i Oslo kommune) ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21. desember 1995. Forretningsførsel gjøres internt i sameiet.

Hovedpunkter fra årsmøtet 27.08.2026:
• Årsregnskap for 2025 ble godkjent.
• Nytt styre ble valgt, bestående av styreleder og to styremedlemmer.
• Oppdaterte husordensregler ble godkjent. Det ble foreslått felles innkjøp av nye ABC-brannslukkere med samordnet femårig kontrollsyklus for alle seksjoner.

Vedlikehold og fremtidige planer:
• Utbedring av vannrør ble gjennomført i 2025.
• I løpet av 2020 byttet alle seksjoner de fleste vinduer og balkongdører for egen regning, hvilket er den foretrukne ordningen fremover (valg av vinduer skal godkjennes av styret).
• Utbedring av tak i kjeller vurderes nærmere.
• Utvendig tak følges opp og vurderes (det er per årsmøtet ikke besluttet befaring).
• Fjerning av enkelte trær og vegetasjon i skråningen vurderes, og styret utarbeider en helhetlig plan våren 2027.
• Behov for ny garasje vurderes videre på et senere tidspunkt.

Fasiliteter:
Sameiet har felles loftsrom og felles kjellerrom samt egne boder i kjeller. I felles kjellerrom kan det kun lagres hageredskap og felles utstyr i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Ordensregler og bruksbegrensninger:
• Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i felles loftsrom eller i trapperom (gjelder også sko, støvler og paraplyer). Lagring skal skje i egne boder i kjeller. Utvendige fellesarealer må ikke opptas med private gjenstander.
• Det er forbudt å oppbevare gass under bakkenivå. Det anbefales oppbevaring ute på balkong/veranda (inntil 55 liter propan). Ved og grillkull skal lagres i egen bod.
• Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager (kl. 23.00–08.00 i helger). Selskaper som varer utover kl. 24.00 krever nabovarsel minst fem dager i forkant og begrenses til et par ganger i året.
• Bygningsmessige arbeider: Det må ikke gjøres endringer i bærevegger (alle laftevegger regnes som bærevegger) uten godkjenning fra bygningsmyndighetene og forhåndsgodkjenning fra styret. Fasadeendringer, markiser, fargeendringer og vindusskift skal skje etter samlet plan vedtatt av årsmøtet eller etter forhåndsgodkjenning fra styret. Tilbygg/påbygg krever årsmøtets samtykke og styregodkjenning.

Eierforhold:
Ingen kan kjøpe eller erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og vedtektene. Styret skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Forretningsfører
Internt i sameie.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Eierseksjon:
BRA-i: 110 m2
BRA-e: 14 m2
BRA total: 124 m2

Kjeller
BRA-e: 14 m2.

1. etasje
BRA-i: 110 m2.
TBA: 10 m2.

Garasje:
BRA-e: 14 m2
BRA total: 14 m2

1. etasje
BRA-e: 14 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger én garasjeplass i felles rekkegarasje samt én biloppstillingsplass på felles tomt. I henhold til seksjoneringsbegjæringen har seksjonen en 2/6 ideell andel i seksjon 5 (garasjeseksjonen). Garasjen har adkomst via vippeport, og det er innlagt strøm og lys samt installert elbillader.

Sameiet
Navn på sameiet: Axel Flinders vei 2A. Sameiets org.nr.: 912615197.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 1 363 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Vestvendt, skrånende tomt opparbeidet med gressplen/grøntarealer, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst, innkjøring og felles

gårdsplass med biloppstillingsplasser og rekkegarasje.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser
Eier har ansvar for at bruksenheten er utstyrt med godkjent slokkemateriell (pulverapparat på min. 6 kg ABC-pulver kontrollert av godkjent person hvert femte år og service hvert tiende år, eller 9/6 liter skum-/pulverapparat med min. 21A kontrollert hvert annet år og service hvert femte år), samt utføre kvartalsvis egenkontroll. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser, samt rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikehold og utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdør i den enkelte seksjon bekostes av seksjonseier selv, og valg av vinduer skal godkjennes av styret.

Regnskap/budsjett
Årsregnskapet for 2025 viste et regnskapsmessig underskudd, som skyldtes at ekstraordinære utgifter til utbedring av vannrør oversteg den ekstraordinære innbetalingen. Sameiet hadde en saldo på om lag kr 45 000,- på konto per årsmøtet 27.08.2026.

Sameiebrøk
112/400

Byggeår
Ca. 1894

Innhold
Eierseksjon beliggende i 1. etasje som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré/gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, tre soverom, kott, kjøkken og stue.

Kjeller BRA-e: Tre kjellerboder på henholdsvis ca. 3 m², 4,5 m² og 6,7 m².

Veranda på ca. 10 m² med utgang fra stuen.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasjerom på ca. 14 m².

Seksjonen disponerer en garasjeplass i felles rekkegarasje og en biloppstillingsplass.

Dagens planløsning avviker fra byggetegningene ved at et rom tegnet som tv-stue benyttes som soverom, samt at det er etablert et ekstra bad/wc/vaskerom. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig. Etablering av våtrom innenfor eksisterende hoveddel i samme bruksenhet er normalt heller ikke søknadspliktig.

Standard
Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulvflatene består av flislagt gulv i entré/gang, tregulv i kott, samt slipt og lakkert fiskebeinsgulv i 16 mm eik i stue, kjøkken og tre soverom. Veggflatene består av laftet tømmervegg med malte overflater i entré/gang. Øvrige rom har malte plater (slette flater). Himlingene består av malte plater i alle rom. Det er stukkaturer og rosetter i kjøkken, stue og hovedsoverom. Innvendig pusset/malt pipeløp. Pipeløp i sør ble rehabilitert i 2018 med 180 mm innvendig stålrør. Pipeløp i nord ble utredet samtidig og godkjent. Kakkelovn og dekkplate i messing i stue (2018). Klebersteinpeis med dekkplate i stein på kjøkkenet (2018). Hvite formpressede innerdører fra 2017. Malt tofløyet fyllingsdør mellom stue og soverom, eldre type.

Garderobeskap med hvite, profilerte fronter i entré/gang og på det ene soverommet. Innbygd garderobeskap med malte, profilerte fronter og innredning på hovedsoverommet.

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite profilerte fronter og lyse benkeplater i marmor. Praktisk sittebenk i tilsvarende utførelse. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk, benkebelysning med dimmer under overskap og belysning under ventilator. Hvitlakkert Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin (Bosch), bred hvit induksjonstopp (Siemens) og stekeovn. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap i nisje. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler) og komfyrvakt. I 2024 ble det satt inn Sigdal vitrineskap med belysning og montert Quooker.

Bad/wc ble rehabilitert i 2017. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med malt trepanel og malte plater, samt fliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater, downlights og integrerte høyttalere. Vegghengt toalett med innebygget sisterne (Villeroy & Boch). Servantinnredning med profilert front, marmor benkeplate, keramisk vask, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Frittstående badekar, togreps dusjbatteri og håndusj. Separat dusjhjørne direkte på gulv med innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Elektrisk håndkletørker fra 2023.

Bad/wc/vaskerom rehabilitert i 2017. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater, downlights og integrerte høyttalere. Vegghengt toalett og innebygd sisterne (Villeroy & Boch). Servantinnredning med hvite, glatte fronter, benkeplate i granitt, keramisk vask, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar glassdør, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin, vannfordelerskap med rør-i-rør-system, samt diverse hyller bak speilskyvedører. I 2018 ble det montert dusjdører. I 2023 ble det montert nytt dusjbatteri og regndusj, samt elektrisk håndkletørker. I 2024 ble det montert ny Sigdal garderobeløsning.

Høiax 225 liters varmtvannsbereder, datert 15.11.2016, er plassert i kjellerbod. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil på vanntilførselen. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Vannrør i plast, type rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør er lokalisert på bad/wc/vaskerom. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad/wc/vaskerom og i kjeller. Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Hovedstrekket er av soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. 230V systemspenning. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Det elektriske anlegget ble lagt om i forbindelse med oppussing av leiligheten i 2017. Sikringsskap: 50A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 15 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2017. Elektrisk oppvarming med gulvvarme. Varmekabler i entré/gang, bad/wc og bad/wc/vaskerom. Varmefolie/varmematter under parkettgulv i stue, kjøkken og to soverom. Downlightsbelysning i entré/gang, bad/wc og bad/wc/vaskerom. Integrerte høyttalere på bad/wc og bad/wc/vaskerom. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Tekkingen har synlig falmet farge, slitasje og stedvis mosedannelse.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for takrenner og beslag som ikke ble skiftet ut i 2020. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet, da den er over 100 år gammel. Det er ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjonen, og det tas forbehold om eventuelle skjulte forhold som kan forekomme i en så gammel konstruksjon.

- Vinduer - 2 | Karmene i vinduet er slitte, og det er sprekker i trevirket. Vinduet har oppnådd forventet brukstid, og det må påregnes høyere varmetap fra dette vinduet sammenlignet med nyere vinduer.

- Ytterdører - 2 | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Døren har oppnådd forventet brukstid, og det må påregnes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med en nyere dør.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er stedvis værslitt og oppsprukket trevirke som følge av alder. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Dagens forskriftskrav er minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

- Bad/wc/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist en løs gulvflis under servantinnredningen. Årsaken til dette er ikke kjent.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

- Grunnmur og fundamenter | Det er stedvis registrert løse og/eller sprukne mørtelfuger i grunnmuren.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter, rundt hele huset. Dette medfører økt risiko for fuktbelastning på drenering og grunnmur.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Takkonstruksjon/Loft | Saltak takkonstruksjon i treverk med tresperrer og bordtak/rupanel. Takverk/loft ble ikke besiktiget, da det kun er tilgang via naboseksjon. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører. Type og mengde isolasjon er ukjent.

- Felles trapperom/oppgang | Adkomst til leiligheten via felles inngangsparti og trapperom med tretrapp belagt med vinyl, samt vegger av laftet tømmer.

- Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Bad/wc/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Feiing og pipe: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Rekkverk på balkong og veranda: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, målt til ca. 0,78 m mot forskriftskrav på minimum 1,0 m.

- Rekkverk i utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er målt til ca. 0,72 m og det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Måltilpassede gardiner/liftgardiner, lysekrone i stue, lampe over spisebord på kjøkken, komfyrovn og kjøl/fryseskap medfølger ikke.

Beliggenhet
Sentral beliggenhet på Kastellet, i et meget attraktivt og barnevennlig bomiljø. På Kastellet er det kort vei til det meste en hektisk hverdag krever. Det er ca. 250 meter til nærmeste dagligvareforretning (Matkroken Bråten), Spar kastellet er heller ikke langt unna. Sæter Torg ble åpnet høsten 2016 og har blitt et populært samlingspunkt for områdets beboere. Her finner du og spisesteder som blant annet Samson Bakeri, kaffebarer som Kaffebrenneriet, flere sushirestauranter og Joe & The Juice samt flere kles - og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, apotek og blomsterbutikk. En kort biltur unna på Holtet har du delikatesseforretningen Jacobs, Åpent Bakeri og Lofthus samvirkelag med byens beste pizza. I nærheten finner du også Lambertseter senter med over 70 forretninger og servicetilbud, caféer og restauranter, vinmonopol, bibliotek og Symra kino. I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt et rikt byliv kan tilby.

Det er både bussholdeplass og trikkestasjon rett i nærheten. Trikkestasjon ligger på Kastellet og Bråten kun ca. 300 meter unna. Trikken bruker ca. 15 minutter til sentrum. Trikk 13 og 19. Det er bussholdeplass i Ekebergveien, samt flere i nærområdet. Se forøvrig www.ruter.no for reiseruter.

Det er flere barnehager i nærområdet. Boligen sokner til populære Nordseter skole. (hentet fra utdanningsetaten for skoleåret 2026-2027). VGS på bl.a. Kongshavn og Lambertseter.

Nordstrand idrettsforening er kjent for sitt gode og allsidige idrettsmiljø som består av bl.a. av håndball, fotball, og allsport. Nordstrandhallen (Niffen) ligger ca. 1,4 km unna. Her er det en rekke aktiviteter for barn og unge i alle aldre. På Nordstrand er det kort vei til både marka og sjøen. Rett i nærheten er det bl.a. turveier/stier som fører deg videre inn i Østmarka med tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer og vinter. En liten sykkeltur til kjente strender som Hvervenbukta, Nordstrand bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya.

Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere fasiliteter og avstander.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Saltak takkonstruksjon i treverk med tresperrer og bordtak/rupanel. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i sink og metall/stål. Yttervegger i tømmer med synlige lafteknuter fra byggeåret. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2020. Eldre, malt trevindu med 1-lags glass i kott. Malt tofløyet brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/39dB) med frostet glass fra 2017. Malt tofløyet verandadør i tre med 3-lags glass, datert 2017. Eldre, malt ytterdør/verandadør med 1-lags glass. Utgang fra stue til sydvestvendt, overbygget veranda på ca. 10 m². Verandadekke i trekonstruksjon, belagt med furubord som er oljet. Verandaen har ikke noe tettesjikt/membran. Rekkverk i treverk med beiset/malt trepanel og håndlist. Vindusfelt på nordvestlig side. Plassbygd sittegruppe med oppbevaring, strømuttak, terrassevarmer og utebelysning. Utvendig tretrapp er bygget i malmfuru og malt med linoljemaling til verandaen. Rekkverk i tre. Adkomst til leiligheten via felles inngangsparti og trapperom med tretrapp belagt med vinyl, samt vegger av laftet tømmer. Mursteinspiper fra byggeår. Murt skorstein over tak med bordtaksbeslag og toppbeslag.

Garasjerom i felles rekkegarasje. Garasjerommet er målt til ca. 14 m². Gruslagt dekke. Bunnsvill og yttervegger i uisolert trekonstruksjon, plassert direkte på grunn. Garasjen er utvendig kledd med trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Adkomst via vippeport i treverk. Det er innlagt strøm og lys, samt installert elbillader. Garasjen holder enkel standard og har stedvis vedlikeholdsbehov både innvendig og utvendig. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes over tid. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Huset er av eldre dato og det foreligger ikke ekspeditions-dokument eller ferdigattest. Eldste dokumentasjon vedrørende boligbygget er datert 1934, og omhandler innredning av bad og wc.

Det foreligger ferdigattest datert 18.04.2018 for endringer i bærevegger (sak 201715311), samt ferdigattest datert 05.03.2019 for brudd på brannskille ved føring av avløpsrør (sak 201811623).

For felles rekkegarasje foreligger det ferdigattest for flytting av garasje datert 13.02.1991 (sak 88/3565). Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten.

I kommunens arkiv foreligger det i tillegg eldre ekspedisjonsdokumenter og besiktigelsesnotater for eiendommen:
- Ekspedisjonsdokument datert 10.12.1934 for innredning av bad og w.c. i våningshus, med besiktigelsesnotat datert 22.05.1935 der det bekreftes at påviste mangler ved ferdigbesiktigelse er utført.
- Ekspedisjonsdokument datert 05.06.1939 for innredning av bad og w.c., med besiktigelsesnotat datert 09.03.1940 om at mangler er rettet og saken henlagt.
- Ekspedisjonsdokument datert 06.07.1945 for reparasjon av våningshus etter maurangrep, med besiktigelsesnotat datert 09.11.1945 der det fremgår at arbeidet er ferdigbesiktiget og utført uten vesentlige bemerkninger.

Det er ikke fremlagt tegninger fra boligens opprinnelige oppføring i mottatt dokumentasjon. De foreliggende tegningene knytter seg til ombygging av bad og wc fra 1939 samt endringer i bærevegger fra 2018. For garasjen foreligger det ikke tegninger.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme i entré/gang, bad/wc og bad/wc/vaskerom, samt under parkett i stue, kjøkken og to soverom. Kakkelovn i stue og klebersteinpeis på kjøkkenet, begge installert i 2018.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk på ca. 23.700 kWh.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-4220, Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Vedtaksdato: 15.03.2006.

Deler av eiendommen er berørt av reguleringsplan S-4735, Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen). Vedtaksdato: 28.08.2013.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030: Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. 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.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_4 (andre sikringssoner – anlegg i grunnen) i henhold til reguleringsplan S-4735. Sikringssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak i vertikalnivå 1 (Follobanen). I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Bane NOR.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid

i nærområdet til eiendommen:
- Forslag til revidert reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (revisjon av S-4220 Småhusplanen). Saksnummer: 202102096 / 202300230.
- Midlertidig forbud mot tiltak på naboeiendommene gnr. 157 bnr. 440 og gnr. 156 bnr. 115. Saksnummer: 2026/02421.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Verneklasse/sefrak
Axel Flinders vei 2A står oppført på byantikvarens gule liste. Tomten har to listeføringer, en for huset og en for utomhus/hage. bygget har vernestatus som kommunalt listeført. Bygget har kulturminne ID 248323-1, utomhuselementet har kulturminne ID 248323-2. For mer informasjon se kulturminnesok.no.

Kommunalt listeført: Byantikvaren kan selv føre kulturminner på Gul liste, hvis vi mener kulturminneverdiene er høye nok. Disse betegnes som «Kommunalt listeført» og er den største gruppen av bevaringsverdige kultur- minner på listen. Kommunalt listeførte kulturminner har ikke juridisk vedtatte bestemmelser. Man må likevel søke til Plan- og bygnings- etaten hvis man vil gjøre utvendige endringer.

Eiendommen er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfesta, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Eiendommen har felles private stikkledninger for vann og avløp sammen med Axel Flinders vei 4 og 6, i henhold til tinglyst overenskomst av 16.02.1989. Eierne har felles drifts- og vedlikeholdsansvar, der kostnadene fordeles etter boligflate, hvor Axel Flinders vei 2 A svarer for 18,4 %.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 924 997 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 7 699 986 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor

forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overdragelse. Sameiets styre skal imidlertid underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Eier
Pia Cathrin Kohoutek Mathisen
Svein Erik Mathisen

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

0301/157/26/1:
07.10.1892 - Dokumentnr: 900288 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26

15.09.1916 - Dokumentnr: 912425 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26

21.01.1952 - Dokumentnr: 458 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26

Erklæring vedrørende tomt nr. 186 til Ekebergveien (hus A). Grunneier er meddelt midlertidig fritak for opparbeidelse av vei i 8 meters bredde i henhold til bygningsloven og vedtektene for Aker. Ekebergveien godkjennes inntil videre i sin daværende bredde med 5 meter bred kjørebane, og stikkvei opparbeides med 4 meters bredde og med svingeplass. Eieren forplikter seg til, når Oslo kommune krever det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 meters bredde, herunder fortau og kloakkledning med inntil 305 mm diameter, samt overdra veigrunnen vederlagsfritt til kommunen. Inntil opparbeidelse og overdragelse har funnet sted, overtar grunneieren veienes vedlikehold. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen. Gjerde skal settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.

26.01.1952 - Dokumentnr: 1027 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26

Erklæring vedrørende hus C og D (tomt nr. 186 c og 186 d til Ekebergveien). Det er gitt midlertidig fritak for opparbeidelse av vei i 8 meters bredde. Stikkvei fra Ekebergveien opparbeides med 4 meters bredde og svingplass. Eieren forplikter seg til, på forlangende fra Oslo kommune, å opparbeide veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 meters bredde, herunder fortau og kloakkledning med inntil 305 mm diameter, samt vederlagsfritt tilskjøte veigrunnen til kommunen. Inntil veier med kloakk er opparbeidet og tilskjøtet, har grunneieren ansvaret for veienes

vedlikehold. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen, og gjerde skal oppføres etter reguleringsvesenets bestemmelser.

21.02.1952 - Dokumentnr: 914174 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 157 BNR. 40
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

24.03.1959 - Dokumentnr: 3316 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 3316 - 3333.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26

Ekspropriasjonsskjønn og fravikelseskjennelse avsagt 19.02.1958 i sak om utvidelse av Ekebergveien fra Mylskerudveien til Seterliveien. For gnr. 157 bnr. 26 ble det ekspropriert 10,7 m² grunn til utvidelse, erstattet med kr 20,- pr. m² (totalt kr 214,-), samt erstatning for flytting av gjerde og port med kr 400,-. Eiendommen ble pålagt en refusjonsplikt overfor Oslo kommune på 1/3 etter bygningslovens regler, beregnet til kr 139,35, som ble fratrukket grunnerstatningen. Kommunen overtok arealet mot utbetaling av fastsatt erstatning.

14.11.1988 - Dokumentnr: 78468 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. ...
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26

Erklæring vedrørende Axel Flinders vei 2 i anledning flytting av garasje. Oslo veisjef har 10.10.1988 i henhold til veglovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra § 29 hva gjelder bygningens avstand til vei. Eier forplikter seg til å fjerne eller forandre byggearbeidet uten erstatning når som helst veisjefen måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo veisjef.

06.03.1989 - Dokumentnr: 13975 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26

Overenskomst vedrørende felles privat stikkledning for vann og avløp til Ekebergveien fra stikkum ved Axel Flinders vei 6 over eller langs Axel Flinders vei 4 og 2, frem til tilknytning for Ekebergveien 186 og Axel Flinders vei 2. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av ledningene. De grunneiere som har felles stikkledning over sin tomt forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, og det gis fri adkomst for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid. Økonomiske forpliktelser fordeles etter boligflate: Axel Flinders vei 2 A svarer for 18,4 % (140 m²), Axel Flinders vei 4 svarer for 47,4 % (360 m²) og Axel Flinders vei 6 svarer for 34,2 % (260 m²). Eventuelle tvister avgjøres ved endelig skjønn av skjønnsmenn oppnevnt av byfogden. Overenskomsten kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og avløpsverk.

20.07.1989 - Dokumentnr: 48181 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 26

Erklæring utstedt av Oslo kommune Oppmålingsvesenet, tinglyst som heftelse på gnr. 157 bnr. 26 og bnr. 431. Gnr. 157 bnr. 770 har bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meters bredde) fra Ekebergveien langs eksisterende Axel Flinders vei (bnr. 431) og over bnr. 26 fram til bnr. 770, i henhold til kartskisse. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

21.12.1995 - Dokumentnr: 73177 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 112/400

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner for eiendommen gnr. 157 bnr. 26 i Oslo kommune. Oppdelingen oppretter fem seksjoner basert på bruksenhetenes areal, med en samlet sameiebrøk på 400/400. Seksjon 1 omfatter leilighet i 1. etasje bestående av entré, to stuer, spisestue, soverom, kjøkken, anretning/spiskammer, bad, kott og gang, med tilhørende 2/6 ideell andel av seksjon 5 (garasjeseksjonen). Seksjon 2, 3 og 4 omfatter boligseksjoner i 2. og 3. etasje med tilhørende andeler i garasjeseksjonen, og seksjon 5 omfatter frittstående garasjebygg med tre garasjeløp/boder. Kjelleretasjen er avmerket som fellesareal for eiendommen.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,80% av salgssum
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Honorar per annonserte visning / overtakelse med megler (2 visninger inkl. - vederlagsfritt), kr 3 500,-
Markedspakke (bl.a. stor pakke Finn.no, ukens bolig og kampanje i SOME - Blikkfang), kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto (ca. pris estimert for dag- og stemningsbilder), kr 10 000,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 125,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Kim Edvard Johansen den 20.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset

fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For

dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktpersoner
Christian Stenerud
Eiendomsmegler
Telefon: 911 11 969
E-post: christian.stenerud@em1sornorge.no

Håkon Weiberg
Eiendomsmegler
Telefon: 417 68 090
E-post: hakon.weiberg@em1sornorge.no

Ansvarlig megler
Christian Stenerud
Eiendomsmegler
Telefon: 911 11 969
E-post: christian.stenerud@em1sornorge.no

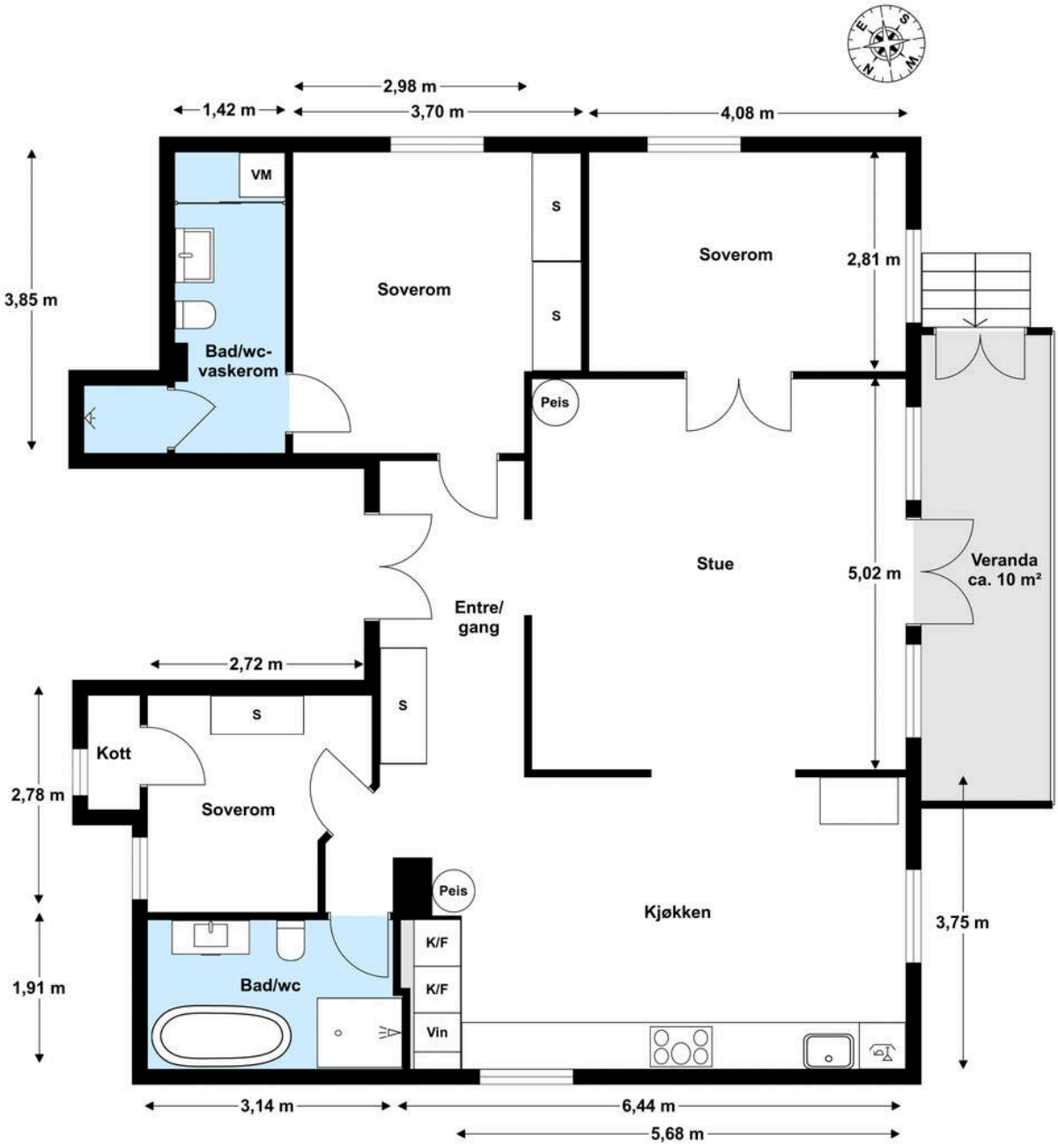
EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning

Axel Flinders vei 2 A

1. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

AXEL FLINDERS VEI 2A

Nabolaget Nordseter søndre/Kastellet søndre - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Kastellet Linje 19N, 75A, 75B	**2 min** 0.2 km
Kastellet Linje 13, 19	**4 min** 0.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**12 min** 1.1 km
Lambertseter Linje 1, 4	**19 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 6 km

SKOLER

Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	**6 min** 0.4 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	**8 min** 0.7 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.) 264 elever, 13 klasser	**13 min** 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	**15 min** 1.3 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	**4 min** 2.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**25 min** 2 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	**6 min** 4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

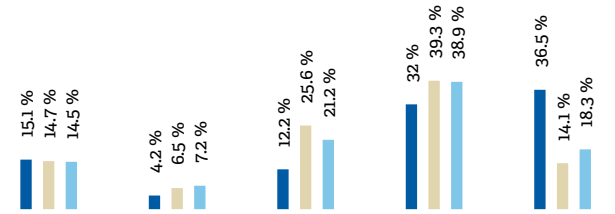
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordseter søndre/Kastelle...	1 485	821
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bråten barnehage (1-5 år) 63 barn	**6 min** 0.5 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	**7 min** 0.6 km
Skovheim Kanvas-barnehage (1-5 år) 65 barn	**9 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Matkroken Bråten Post i butikk	**5 min** 0.4 km
Spar Kastellet	**6 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Trikk
2. Egen bil

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

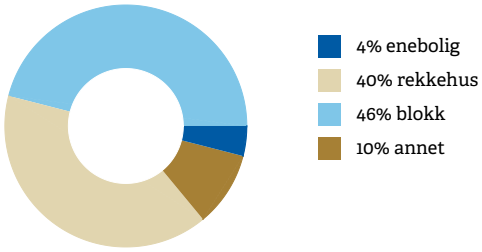
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 88/100

SPORT

Nordseter skole Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.6 km
Kastellet skole Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.7 km
EVO Nordstrand	**12 min**
Best Trening	**17 min**

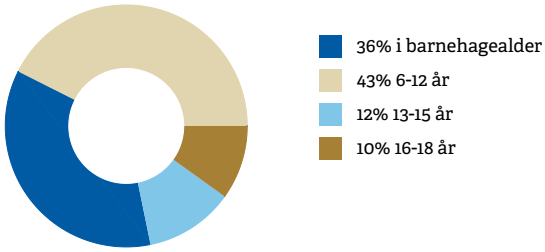
BOLIGMASSE



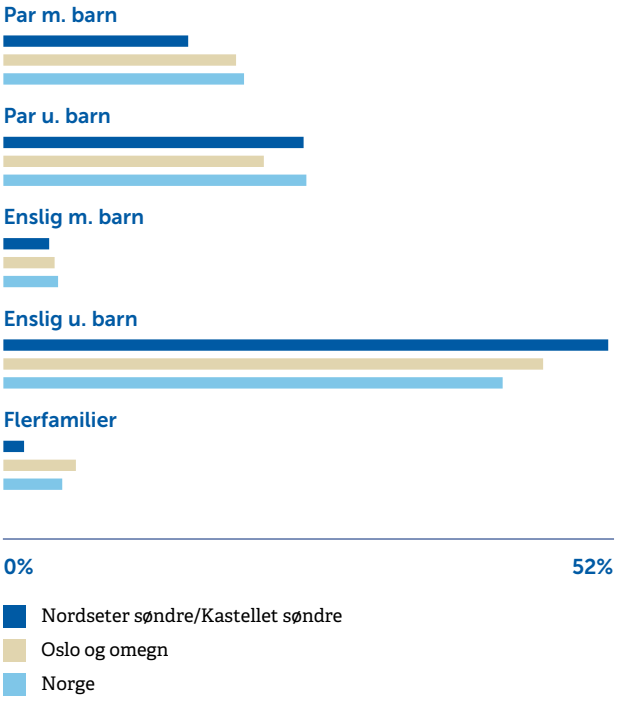
VARER/TJENESTER

Sæter Torg	**14 min**
Apotek 1 Nordstrand	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



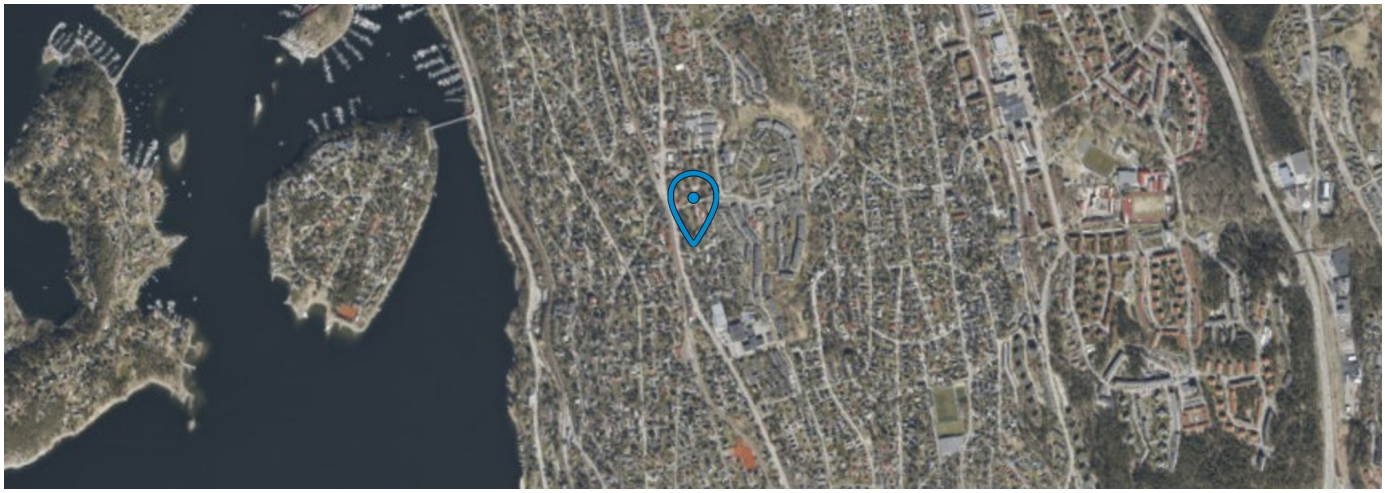
FAMILIESAMMENSETNING

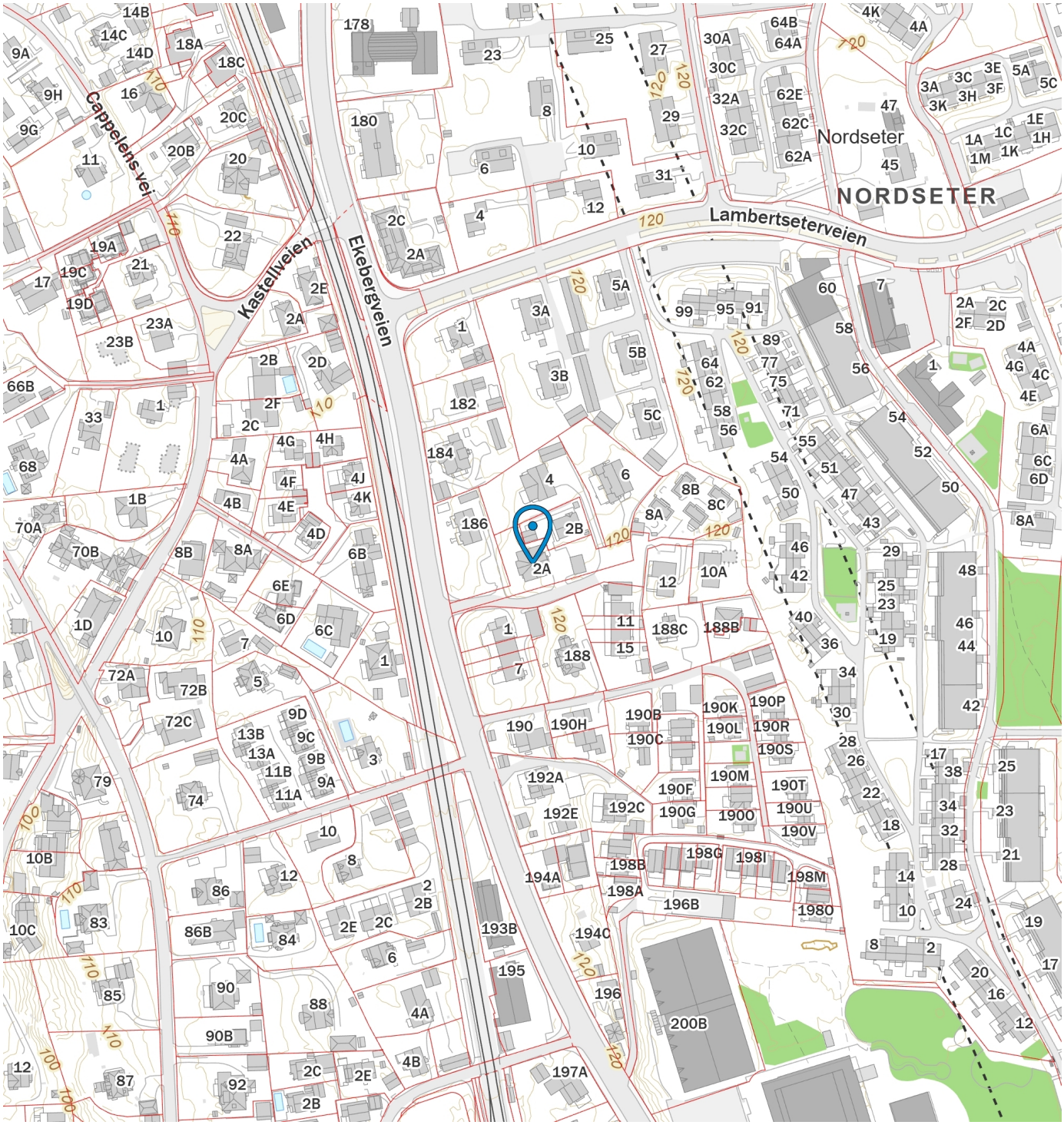


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**44%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**11%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



















Mathisen, Pia Cathrin
Kohoutek
29.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Pia Cathrin Kohoutek Mathisen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Axel Flinders Vei 2A
1162 Oslo

0301-157/26/0/1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Løs flis under vaskeservantskap hovedbad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Comfort og Hope elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt dusjsett hovedbad. Montert håndkletørkere begge bad

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Gammel dør fra veranda ut mot hage er skakk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Se tilstandsrapport fra takstmann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Beboerne har satt inn avfukter i kjeller.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Brudd på avløpsledning som går gjennom naboens tomt på nedsiden under opparbeidelse av deres carport. Røret er reparert og fungerer normalt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: ..

   Beskrivelse av arbeidet: Dokumenter i forbindelse med utført arbeid kan hentes ut hos styreformann.

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Direkte Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Feilsøk på varme i gulv. Byttet defekt termostat. El kontroll

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Eierseksjon
Axel Flinders vei 2A , 1162 OSLO
OSLO kommune
gnr. 157, bnr. 26, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4603 **Eiendomsverdi ref nr:** YL7513

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Norsk Taksering AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no
977 88 440

NITO

Norsk Taksering AS

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i sveitservilla oppført i 1894. Boligen er en brytning mellom sveitser- og dragestil. Datidens byggeskikk ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 1.etg og består av entré/gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, kott, tre soverom, kjøkken med spiseplass og stue med utgang til sydvestvendt veranda på ca. 10 m².
Takhøyde i stue målt til ca. 2,91 m.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

I regi av sameiet: 2015-2016: Restaurert glassfelt på veranda (utført av Trebevaring AS). 2018: Utbedret råteskader i ytre laftevegger, verandaer og div annet mindre råte (utført av Trehuseksperten AS). Byttet vinduer i trappeoppgang (utført av Snekkermester Per Bjerke AS). Pipeløp i sør ble rehabilitert med 180 mm innvendig stålrør. Pipeløp i nord ble utredet samtidig og godkjent. 2019: Wc i kjeller fikk nytt klosset og ble malt. Kjeller fikk ny belysning (utført av Rørleggermester Andre Kribel AS, Malermester 2 mestere AS og Tekoda Elektro). 2020: Huset ble vasket og malt. Samt enkelte glass i de originale vinduene ble skiftet ut. Råteskader på åser, kryss
dekor og bjelker mot Vest og Sør ble utbedret. Div vindskier ble skiftet ut. Gulvbjelker i 2.etg som stikker utenfor vegg og åser ble beslått med beslag. Nye nedløp i Zink og der det manglet snøfangere ble dette montert (utført av Malermester Jens Petter Lunde AS, KB Blikk og Frysja Entreprenør). Alt i henhold til antikvariske prinsipper. Byttet hoveddør til trappeoppgang og nytt calling anlegg og porttelefoner (utført av Takst & Vindu Spesialisten AS og R Bergersen). 2020: Infrastruktur til elbil ladere. El bil lader ble installert i garasje for 1. og 3.etg (utført av Tekoda elektro). Vindu i kjeller mot øst ble murt igjen (utført av Murer Ekspert AS). Bygget gjerde med port i hagedelen ved garasjen (utført av CRV Services AS).

I regi av tidligere eier(e): 2017: Leiligheten ble gjennomgående oppusset og renovert med bla. nye gulv-, vegg- og himlingsflater, stukkatur, rosett og foringer/lister. Ny Sigdal kjøkkeninnredning og hvitevarer. Rehabilitert bad/wc og bad/wc/vaskerom (utført av Membranspesialisten AS, Rørhjelpen AS, Skogheim El-Installasjon AS). Alt av elektro og VVS ble lagt om og skiftet. 2018: Installert kakkel ovn i stue og klebberstein ovn i kjøkken. Montert dusjdører og skyvedørsgarerobe på bad/wc/vaskerom. 2019-2022: Installasjon av elektriske vifter på begge bad, div nye stikk-kontakter, installasjon av nye lamper/lys, dimmere, utestikk og varmelamper (utført av Tekoda Elektro). Utskiftning av vinduer til stilhistoriske med alle detaljer og 3 lag glass, samt oppgradering av eksisterende balkongdør (utført av Takst & Vindu Spesialisten AS). Ny messingplate foran kakkelovn (utført av eier). Ny trapp fra veranda til hage med skiferheller. Brukt malmfuru og malt med linoljemaling og Oppdal skifer (utført av eier). Ny granitt plate på servantskap på bad/wc/vaskerom ved hovedsoverom (utført av eier selv). Slipt og polert marmorbenkeplate i kjøkken (utført av Stonetech). Nye vridere på alle dører samt verandadør utvendig (utført av eier). Lagt fiskebeinsgulv i EIK 16 mm som er slipt og lakket (utført av eier, slipping og lakkering utført av West Parkettsliperi AS). Vegger, foringer og lister er overmalt (utført av eier og malermestere). Bygd sittegruppe med oppbevaring og montert laminert glass foran vindu på veranda (utført av eier).

Nåværende eier: 2023: Nytt dusjbatteri og regndusj på bad/wc, samt elektriske håndkletørkere på begge badene. 2023-2024: Diverse elektrisk arbeid (utført av Direkte Elektro AS og Hope Elektro AS, samsvarserklæring foreligger). 2024: Kjøkken supplert med nytt Sigdal skap og Quooker. 2024: Malt og tapetsert veggflater i alle rom med unntak av våtrom. 2024: Ny Sigdal garderobeløsning på bad/wc/vaskerom. 2024: Ny Sigdal garderobeløsning i emtré/gang.

Eierseksjon - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon i treverk med tresperrer og bordtak/rupanel. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i sink og metall/stål. Yttervegger i tømmer med synlige lafteknuter fra byggeåret. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2020. Eldre, malt trevindu med 1-lags glass i kott. Malt tofløyet brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/39dB) med frostet glass fra 2017. Malt tofløyet verandadør i tre med 3-lags glass, datert 2017. Eldre, malt ytterdør/verandadør med 1-lags glass. Utgang fra stue til sydvestvendt, overbygget veranda på ca. 10 m². Verandadekke i trekonstruksjon, belagt med furubord som er oljet. Verandaen har ikke noe tettesjikt/membran. Rekkverk i treverk med beiset/malt trepanel og håndlist. Vindusfelt på nordvestlig side. P1lassbygd sittegruppe med oppbevaring, strømuttak, terrassevarmer og utebelysning. Utvendig tretrapp er bygget i malmfuru og malt med linoljemaling til verandaen. Rekkverk i tre. Adkomst til leiligheten via felles inngangsparti og trapperom med tretrapp belagt med vinyl, samt vegger av laftet tømmer. Mursteinspiper fra byggeår. Murt skorstein over tak med bordtaksbeslag og toppbeslag.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulvflatene består av flislagt gulv i entré/gang, tregulv i kott, samt slipt og lakkert fiskebeinsgulv i 16 mm eik i stue, kjøkken og tre soverom. Veggflatene består av laftet tømmervegg med malte overflater i entré/gang. Øvrige rom har malte plater (slette flater). Himlingene består av malte plater i alle rom. Det er stukkaturer og rosetter i kjøkken, stue og hovedsoverom. Innvendig pusset/malt pipeløp. Pipeløp i sør ble rehabilitert i 2018 med 180 mm innvendig stålrør. Pipeløp i nord ble utredet samtidig og godkjent. Kakkelovn og dekkplate i messing i stue (2018). Klebersteinpeis med dekkplate i stein på kjøkkenet (2018). Hvite formpressede innerdører fra 2017. Malt tofløyet fyllingsdør mellom stue og soverom, eldre type. Garderobeskap med hvite, profilerte fronter i entré/gang og på det ene soverommet. Innbygd garderobeskap med malte, profilerte fronter og innredning på hovedsoverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i 2017. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med malt trepanel og malte plater, samt fliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater, downlights og integrerte høyttalere. Vegghengt toalett med innebygget sisterne (Villeroy & Boch). Servantinnredning med profilert front, marmor benkeplate, keramisk vask, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Frittstående badekar, togreps dusjbatteri og hånddusj. Separat dusjhjørne direkte på gulv med

Beskrivelse av eiendommen

innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Elektrisk håndkletørker fra 2023.

Bad/wc/vaskerom rehabilitert i 2017. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater, downlights og integrerte høyttalere. Vegghengt toalett og innebygd sisterne (Villeroy & Boch). Servantinnredning med hvite, glatte fronter, benkeplate i granitt, keramisk vask, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar glassdør, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin, vannfordelerskap med rør-i-rør-system, samt diverse hyller bak speilskyvedører. I 2018 ble det montert dusjdører. I 2023 ble det montert nytt dusjbatteri og regndusj, samt elektrisk håndkletørker. I 2024 ble det montert ny Sigdal garderobeløsning.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite profilerte fronter og lyse benkeplater i marmor. Praktisk sittebenk i tilsvarende utførelse. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk, benkebelysning med dimmer under overskap og belysning under ventilator. Hvitlakkert Rørosheta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin (Bosch), bred hvit induksjonstopp (Siemens) og stekeovn. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap i nisje. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler) og komfyrvakt. I 2024 ble det satt inn Sigdal vitrineskap med belysning og montert Quooker.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Høiax 225 liters varmtvannsbereder, datert 15.11.2016, er plassert i kjellerbod. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil på vanntilførselen. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Vannrør i plast, type rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør er lokalisert på bad/wc/vaskerom. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad/wc/vaskerom og i kjeller. Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Hovedstrekket er av soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. 230V systemspenning. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Det elektriske anlegget ble lagt om i forbindelse med oppussing av leiligheten i 2017. Sikringsskap: 50A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 15 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2017. Elektrisk oppvarming med gulvvarme. Varmekabler i entré/gang, bad/wc og bad/wc/vaskerom. Varmefolie/varmematter under parkettgulv i stue, kjøkken og to soverom. Downlightsbelysning i entré/gang, bad/wc og bad/wc/vaskerom. Integrerte høyttalere på bad/wc og bad/wc/vaskerom. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret. Støpt betongsåle og grunnmur av natursteinsmur. Eiendommen har skrånende terreng mot sørvest. Det er forholdsvis flatt terreng ved enden av huset, på nordvestsiden. Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Eierseksjon

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

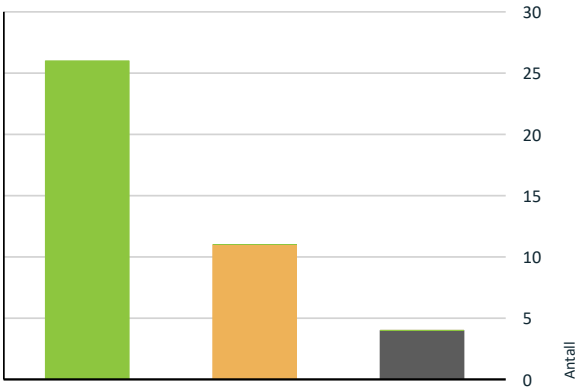
Det foreligger byggetegning datert 05.06.1939 (innredning bad og wc) og tegning fra 2018 (endringer i bærevegger). Leiligheten er ombygd og ominnredet fra opprinnelig planløsning. Det foreligger ferdigattest fra 2018.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Felles trapperom/oppgang	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Dagens forskriftskrav er minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,72 m. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav tilsier at rekkverkshøyden skal være minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, samt at det skal være håndløpere på begge sider av trappen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON



Byggeår
1894

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, ukjent alder. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Tekkingen har synlig falmet farge, slitasje og stedvis mosedannelse.

Konsekvens/tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Taket bør rengjøres for mose og overflatebehandles ved behov for å forlenge levetiden på tekkingen og redusere risikoen for fuktskader. Det anbefales også å få en fagperson til å inspisere taket nærmere under sikre forhold, da det kan foreligge skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Manglende grundig inspeksjon medfører risiko for at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader på sikt.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i sink og metall/stål. Alderen på takrenner og takbeslag er ukjent. I 2020 ble det montert nye nedløp i sink, og snøfangere ble montert der dette manglet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for takrenner og beslag som ikke ble skiftet ut i 2020.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og på sikt planlegge utskifting av takrenner og beslag som ikke ble skiftet ut i 2020, da disse har begrenset gjenværende brukstid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og fuktskader på bygningen.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon i treverk med tresperrer og bordtak/rupanel. Takverk/loft ble ikke besiktiget, da det kun er tilgang via naboseksjon. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører. Type og mengde isolasjon er ukjent.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tømmer med synlige lafteknuter fra byggeåret. I 2018 ble det utbedret råteskader i ytre laftevegger, verandaer og diverse andre mindre råteskader. I 2020 ble huset vasket og malt. Type isolering er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet, da den er over 100 år gammel. Det er ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjonen, og det tas forbehold om eventuelle skjulte forhold som kan forekomme i en så gammel konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å forbedre isolasjon og tetthet i veggkonstruksjonen, da dagens standarder ikke er oppfylt. Manglende tiltak kan medføre økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og risiko for trekk og fuktskader i konstruksjonen, spesielt med tanke på byggets alder og ukjent isolasjonsmengde. Det tas forbehold om skjulte forhold som kan medføre ytterligere behov for utbedringer.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2020. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Eldre, malt trevindu med 1-lags glass i kott.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduet er slitte, og det er sprekker i trevirket. Vinduet har oppnådd forventet brukstid, og det må påregnes høyere varmetap fra dette vinduet sammenlignet med nyere vinduer. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, og normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at vinduet på sikt må skiftes ut, for å unngå økt varmetap, ytterligere forringelse av treverket og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Malt tofløyet brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/39dB) med frostet glass fra 2017 (leverandør: Jømna Brug). Malt tofløyet verandadør i tre med 3-lags

glass, datert 2017. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Eldre, malt ytterdør/verandadør med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Døren har oppnådd forventet brukstid, og det må påregnes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med en nyere dør. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at døren på sikt må skiftes ut, for å unngå økt varmetap, redusert funksjon og risiko for ytterligere forringelse av treverket.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvestvendt, overbygget veranda på ca. 10 m². Verandadekke i trekonstruksjon, belagt med furubord som er oljet. Verandaen har ikke noe tettesjikt/membran. Rekkverk i treverk med beiset/malt trepanel og håndlist. Vindusfelt på nordvestlig side. Plassbygd sittegruppe med oppbevaring, strømuttak, terrassevarmer og utebelysning.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis værslitt og oppsprukket trevirke som følge av alder.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Dagens forskriftskrav er minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

• Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Værslitt og oppsprukket trevirke bør på sikt utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert levetid på konstruksjonen.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp er bygget i malmfuru og malt med linoljemaling til verandaen. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,72 m. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav tilsier at rekkverkshøyden skal være minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, samt at det skal være håndløpere på begge sider av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 0,9 m, og det bør monteres håndløper på begge sider av trappen for å oppfylle dagens forskriftskrav. Konsekvensen av avviket er redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Tilstandsrapport

TG IU Felles trapperom/oppgang

Beskrivelse

Adkomst til leiligheten via felles inngangsparti og trapperom med tretrapp belagt med vinyl, samt vegger av laftet tømmer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av flislagt gulv i entré/gang, tregulv i kott, samt slipt og lakkert fiskebeinsgulv i 16 mm eik i stue, kjøkken og tre soverom.

Leiligheten ble oppusset av tidligere eier i 2017, og fiskebeinsgulvet ble lagt i 2020. Merknad: Det er et synlig merke på parkettgulvet på kjøkkenet etter tidligere kjøleskap. Gulvene fremstår som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflatene består av laftet tømmervegg med malte overflater i entré/gang. Øvrige rom har malte plater (slette flater). Himlingene består av malte plater i alle rom. Det er stukkaturer og rosetter i kjøkken, stue og hovedsoverom.

Leiligheten ble oppusset av tidligere eier i 2017. I 2024 ble veggflatene malt og tapetsert. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Det foreligger ingen opplysninger om isoleringen i bjelkelaget. Isolasjonen er trolig stubbloftsleire eller lignende. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre bolig må det påregnes noe skjevheter grunnet krymp, nedbøyninger osv.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspiper fra byggeår. Murt skorstein over tak med bordtaksbeslag og toppbeslag. Innvendig pusset/malt pipeløp. Pipeløp i sør ble rehabilitert i 2018 med 180 mm innvendig stålrør. Pipeløp i nord ble utredet samtidig og godkjent. Kakkelovn og dekkplate i messing i stue (2018). Klebersteinpeis med dekkplate i stein på kjøkkenet (2018). Peis-/ovner ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede innerdører fra 2017. Malt tofløyet fyllingsdør mellom stue og soverom, eldre type. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med hvite, profilerte fronter i entré/gang og på det ene soverommet. Innbygd garderobeskap med malte, profilerte fronter og innredning på hovedsoverommet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble rehabilitert i 2017. Våtromsarbeid er utført av Membranspesialisten AS, Rørhjelpen AS og Skogheim El-Installasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger samsvarserklæring fra Membranspesialisten AS. Det foreligger samsvarserklæring fra Rørhjelpen AS. Det foreligger samsvarserklæring fra Skogheim El-Installasjon. Vurderingen er basert på fremlagt dokumentasjon og synlige forhold ved befaringen.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med malt trepanel og malte plater, samt fliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater, downlights og integrerte høyttalere.

Merknad: Synlige sår og riper på nedre veggflis i dusjsone. For øvrig normal slitasjegrad. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 24 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone, og ca. 13 mm fall fra overkant gulv ved dørterskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

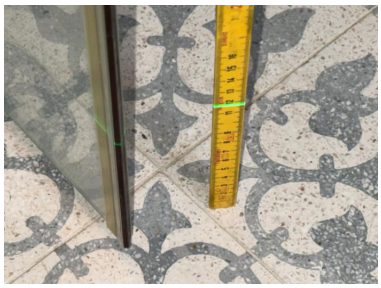
Tilstandsrapport

Merknad: Kravet til fall til sluk er minimum 25 mm. Synlig riss i to fliser. Våtrommet fungerer med dette avviket. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fallforhold - ca. 104 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 117 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 128 mm topp slukrist

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under flis på gulvet. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til overkant gulv ved dørterskelen er 24 mm. Synlig membran under klemring i sluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Slukrenne og synlig membran

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggehengt toalett med innebygget sisterne (Villeroy & Boch). Servantinnredning med profilert front, marmor benkeplate, keramisk vask, ettgreps

servantarmatur, speil og belysning. Frittstående badekar, togreps dusjbatteri og hånddusj. Separat dusjhjørne direkte på gulv med innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Elektrisk håndkletørker fra 2023.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtsone bak dusj/badekar vender mot yttervegg og kjøkken, noe som utgjør en fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er foretatt fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom rehabilitert i 2017. Våtromsarbeid utført av Membranspesialisten AS, Rørhjelpen AS og Skogheim El-Installasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger samsvarserklæring fra Membranspesialisten AS. Det foreligger samsvarserklæring fra Rørhjelpen AS. Det foreligger samsvarserklæring fra Skogheim El-Installasjon. Vurderingen er basert på fremlagt dokumentasjon og synlige forhold ved befaringen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater, downlights og integrerte høyttalere.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 46 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone, og ca. 26 mm fall fra overkant gulv ved dørterskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

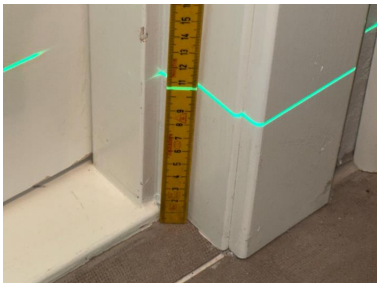
Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist en løs gulvflis under servantinnredningen. Årsaken til dette er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Løs gulvflis under servantinnredningen bør festes eller skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse av gulvet og redusere risikoen for fuktskader eller at flere fliser løsner over tid.



Fallforhold - ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 131 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 151 mm topp slukrist



Det er påvist en løs gulvflis under servantinnredningen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under flis på gulvet. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til overkant gulv ved dørterskelen er 46 mm. Synlig membran under klemring i sluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Slukrenne og synlig membran

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innebygd sisterne (Villeroy & Boch). Servantinnredning med hvite, glatte fronter, benkeplate i granitt, keramisk vask, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar glassdør, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin, vannfordelerskap med rør-i-rør-system, samt diverse hyller bak speilskyvedører. I 2018 ble det montert dusjdører. I 2023 ble det montert nytt dusjbatteri og regndusj, samt elektrisk håndkletørker. I 2024 ble det montert ny Sigdal garderobeløsning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen vender mot yttervegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er foretatt fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite profilerte fronter og lyse benkeplater i marmor. Praktisk sittebenk i tilsvarende utførelse. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk, benkebelysning med dimmer under overskap og belysning under ventilator. Hvitlakkert Rørosheta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin (Bosch), bred hvit induksjonstopp (Siemens) og stekeovn. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap i nisje. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler) og komfyrvakt. I 2024 ble det

satt inn Sigdal vitrineskap med belysning og montert Quooker.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Røroshetta avtrekksventilator. Spalteventiler i vinduer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast, type rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør er lokalisert på bad/wc/vaskerom. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad/wc/vaskerom og i kjeller. VVS-/røranlegg ble lagt om i 2017 (utført i regi av tidligere eier). Eier opplyser at vannrør på kjøkken og bad/wc kan fryse ved kalde vintertemperaturer. Dette løses ved å sette inn varmluftsovn.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vannfordelerskap



Inspeksjonsluke med stoppekran



Røranlegg i kjøkken

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Hovedstrekket er av soil-/støpejern. VVS-/røranlegget ble lagt om i 2017 (utført i regi av tidligere eier).

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

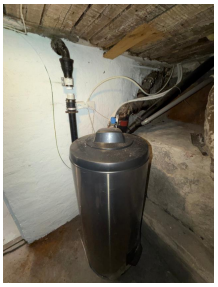
Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Vinduene ble byttet i 2020. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax 225 liters varmtvannsbereder, datert 15.11.2016, er plassert i kjellerbod. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil på vanntilførselen. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

230V systemspenning. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Det elektriske anlegget ble lagt om i forbindelse med oppussing av leiligheten i 2017. Sikringsskap: 50A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 15 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2017.

2017: Det elektriske anlegget i leiligheten ble lagt om. Utført av Skogheim EL. Installasjon AS. Det foreligger samsvarserklæring datert 01.06.2017.

2020: Installasjon av kurs, overspenningsvern og elbillader. Utført av Tekoda Elektro. Det foreligger samsvarserklæring datert 20.11.2020.

Tilstandsrapport

2019-2022: Montering av Elco Pluss veggkontakter og brytere/dimmere. Installasjon av elektriske vifter på begge bad, diverse nye stikkontakter, installasjon av nye lamper/lys, dimmere, utestikk og varmelamper. Utført av Tekoda Elektro. Det foreligger samsvarserklæring.

2023: Opplegg og montering av håndkletørker, demontering av panelovn på soverom, opplegg for lys i vitrineskap på kjøkken, feilsøking og måling av varme i kjøkken og stue. Demontering og bytte av lampe på bad. Utført av Hope Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring datert 30.10.2023.

2024: Byttet hovedsikring. Montert Plejd-dimmer med astrour til utelys på veranda, samt kontrollert utebelysning. Utført av Direkte Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring datert 09.04.2024.

Tilstanden 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.



Sikringsskap



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme. Varmekabler i entré/gang, bad/wc og bad/wc/vaskerom. Varmefolie/varmematter under parkettgulv i stue, kjøkken og to soverom. Downlightsbelysning i entré/gang, bad/wc og bad/wc/vaskerom. Integrerte høyttalere på bad/wc og bad/wc/vaskerom. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter ble observert. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forholdene ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret. På grunn av at disse er skjult i grunnen, er det vanskelig å konstatere utførelse og eventuelt materialvalg. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Kjelleren er hovedsakelig uinnredet (grovkjeller).

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Merknad: Kjeller i eldre hus fra 1894 med tradisjonell grunnmur. Det kan forekomme noe fukt, noe som er vanlig i kjellere av denne typen. Det er plassert en avfukter for å bedre inneklimaet.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle og grunnmur av natursteinsmur. Grunnmuren ble besiktiget fra utsiden og i deler av kjelleren. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert løse og/eller sprukne mørtelfuger i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Løse og/eller sprukne mørtelfuger bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av grunnmuren, da dette kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert bæreevne over tid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng mot sørvest. Det er forholdsvis flatt terreng ved enden av huset, på nordvestsiden. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort. Dette bidrar til å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter fra muren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter, rundt hele huset. Dette medfører økt risiko for fuktbelastning på drenering og grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter, rundt hele huset. Dette vil redusere risikoen for fuktbelastning på drenering og grunnmur, og dermed forebygge potensielle fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om utskiftninger i senere tid. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Dagens forskriftskrav er minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,72 m. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav tilsier at rekkverkshøyden skal være minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, samt at det skal være håndløpere på begge sider av trappen.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 0,9 m, og det bør monteres håndløper på begge sider av trappen for å oppfylle dagens forskriftskrav. Konsekvensen av avviket er redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

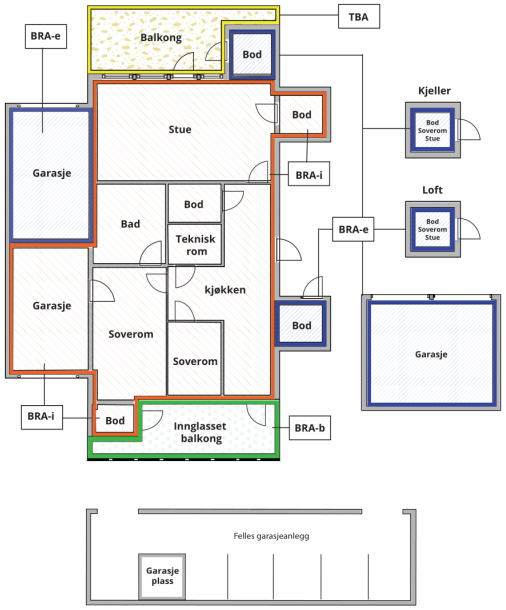
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierseksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	110			110	10
Kjeller		14		14	
SUM	**110**	**14**			**10**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott		
Kjeller		Kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3	

Kommentar

1. Etasje: Entré/gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, kott, 3 soverom, kjøkken m/spiseplass og stue med utgang til sydvestvendt veranda på ca. 10 m² (TBA). Takhøyde i stue målt til ca. 2,91 m.

Kjeller: 3 kjellerboder på ca. 3 m², 4,5 m² og 6,7 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 05.06.1939 (innredning bad og wc) og tegning fra 2018 (endringer i bærevegger). Leiligheten er ombygd og ominnredet fra opprinnelig planløsning. Det foreligger ferdigattest fra 2018.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

1. Etasje: Garasjerom på ca. 14 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Pia Cathrin Kohoutek Mathisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	26		1	1363.6 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Axel Flinders vei 2A

Hjemmelshaver

Mathisen Pia Cathrin Kohoutek, Mathisen Svein Erik

Eierandel

112 / 400

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon i 1.etg i sveitservilla beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Kastellet i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Gangavstand til trikk på Kastellet og dagligvareforretningene Spar på Kastellet og Matkroken. Det er kort avstand til handelssenter på Holtet og Sæter med et godt utvalg av butikker og servicetilbud, samt nærhet til Lambertseter senter med et bredt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Det er etablert god offentlig kommunikasjon med trikk- og bussforbindelser. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved blant annet Ekebergsletta, Østensjøvannet, i Østmarka og ved Oslofjorden med flere fine badeplasser. I nærområdet ligger Nordstrand idrettsplass og Nordstrandhallen, samt lekeplass, tennisanlegg, svømmehall og treningssenter m.m. Ca. 10 minutter med bil til Oslo sentrum og 35 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca. 1 363,6 m². Vestvendt, skrånende tomt opparbeidet med gressplen/grøntarealer, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst, innkjøring og felles gårdsplass med biloppstillingsplasser og rekkegarasje.

Tinglyste/andre forhold

Boder: Boligen disponerer 3 kjellerboder på ca. 3 m², 4,5 m² og 6,7 m².

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles rekkegarasje og 1 biloppstillingsplass. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse. Klassisk sveitservilla bestående av fire seksjoner. Bygningen er en brytning mellom sveitser- og dragestil. Eiendommen er registrert i Gul liste.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har eldre/enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjerom i felles rekkegarasje. Garasjerommet er målt til ca. 14 m². Gruslagt dekke. Bunnsvill og yttervegger i uisolert trekonstruksjon, plassert direkte på grunn. Garasjen er utvendig kledd med trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Adkomst via vippeport i treverk. Det er innlagt strøm og lys, samt installert elbillader.

Garasjen holder enkel standard og har stedvis vedlikeholdsbehov både innvendig og utvendig. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes over tid. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.10.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Gjennomgått		Nei
Eier	20.10.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	20.10.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	
2	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

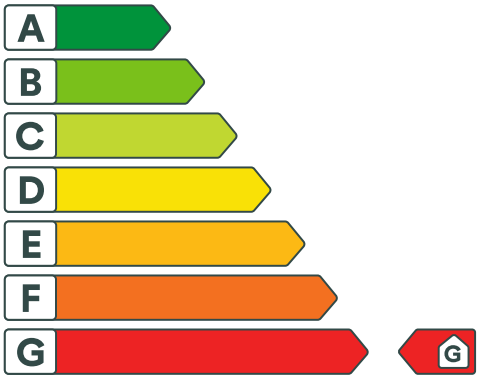
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse	
Axel Flinders vei 2A, 1162 OSLO	
Dato for energimerking **29.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376771**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80365675**
Gårdsnummer **157**	Bruksnummer **26**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1894**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
406,39

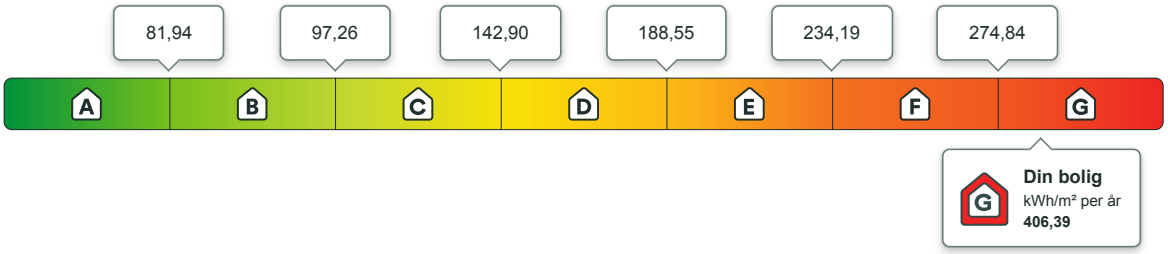
Axel Flinders vei 2A, 1162 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
47 685,51	**406,39**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Axel Flinders vei 2A, 1162 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Axel Flinders vei 2A, 1162 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Protokoll for årsmøte 2026 i Sameiet Axel Flinders vei 2A

Axel Flinders vei 2A, 27.08.2026 kl. 20:00

Til stede: Espen Bautz-Holter/Veronica Ressem, Pia K. Mathisen, Benedikte Jørgensen Lunde/Erik Berg-Johnsen

1. Konstituering

Vedtak: Sameiermøtet anser årsmøtet for lovlig satt.

2. Valg av møteleder

Vedtak: Som møteleder velges Veronica Ressem.

3. Valg av referent

Vedtak: Som referent velges Erik Berg-Johnsen.

4. Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkallingen godkjennes.

5. Godkjenning av saksliste

Vedtak: Saksliste godkjennes.

6. Godkjenning av regnskap for 2025

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått. Underskuddet skyldes at ekstraordinære utgifter knyttet til utbedring av vannrør oversteg den ekstraordinære innbetalingen. Sameiet har per årsmøtet en saldo på om lag NOK 45 000 på konto.

Vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

7. Valg av styre

Vedtak: Veronica Ressem velges som styreleder, med Pia K. Mathisen og Erik Berg-Johnsen som styremedlemmer.

8. Fastsettelse av husleie

Forslag om å øke husleien med 10 prosent ble behandlet.

Vedtak: Husleien økes med 10 prosent. Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

9. Vedtekter og husordensregler – gjennomgang og oppdatering

Oppdaterte husordensregler ble gjennomgått uten innvendinger.

Under gjennomgang av punkt 3 i husordensreglene ble det i tillegg foreslått å gjennomføre felles innkjøp av nye ABC-brannslukkere. Kontroll utføres av godkjent personell hvert femte år. Kontrollsyklus samordnes for alle seksjoner, enten ved kontroll av eksisterende apparater av eller ved innkjøp av nye.

Vedtak: Oppdaterte husordensregler godkjennes.

10. Vedlikeholdsplan – gjennomgang og oppdatering

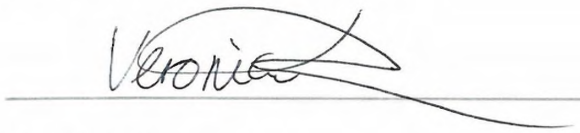
Vedlikeholdsplanen ble gjennomgått og oppdatert med følgende punkter:

- Utbedring av tak i kjeller vurderes nærmere.
- Benedikte og Erik følger opp utvendig tak og vurderer behovet for utbedring. Det ble ikke besluttet befaring på nåværende tidspunkt.
- Sameiet vurderer fjerning av enkelte trær og vegetasjon i *krattet* i skråningen. Styret utarbeider en mer helhetlig plan våren 2027.
- Behov for ny garasje vurderes videre på et senere tidspunkt.

11. Eventuelt

Ingen ytterligere saker ble behandlet.

Oslo, 28.08.2026



Veronica Ressem



Pia K. Mathisen



Erik Berg-Johnsen

Vedtekter for sameiet Axel Flinders vei 2A, 1162 Oslo. Gnr.157, bnr.26

Vedtatt i årsmøte den 4. juli 2022 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Axel Flinders vei 2A, og har gårdsnummer 157 og bruksnummer 26 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21. desember 1995.

Sameiet består av fire boligseksjoner samt delt garasje.

2. DISPOSISJONSRETTEN 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:

Seksjon 1: 112/400 + 16/400 (garasje)

Seksjon 2: 70/400 + 16/400 (garasje)

Seksjon 3: 50/400

Seksjon 4: 120/400 + 16/400 (garasje)

Denne fordelingen, som i prosenter omregnes til 32 % for seksjon 1, 14% for seksjon 2, 20% for seksjon 3 og 34% for seksjon 4, brukes som nøkkel til fordeling av fellesutgifter på eiendommen.

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 eierseksjonssameie.

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.

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.

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 FORPLIKTELSER

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 besluttes 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 karmer

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.

*I løpet av 2020 har alle seksjonene byttet de fleste vinduer/balkongdører i leilighetene. Den enkelte seksjonseier har båret sine egne kostnader knyttet til dette. Dette er den foretrukne løsningen fremover. Det presiseres at unntaket begrenses til vinduer, balkongdører og inngangsdører i den enkelte seksjon. Valg av vinduer skal godkjennes av styret.

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 hærverk.

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 bruksenhetene 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 bruksenhetene 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 bruksenhetene 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 bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Sameiets bygning er et registrert kulturminne (SEFRAK nr. 0301 3016 2) og på Oslo Kommunes Gule Liste over verneverdige bygninger. Bygget er et håndlaftet trehus fra 1896, og alle laftevegger er å anse som bærevegger. Det skal ikke endres i bærevegger uten godkjenning fra bygningsmyndighetene. Søknad til bygningsmyndighetene om endring i bærevegger eller fasade må godkjennes av styret før søknad sendes.

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 sjenanse 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)

[f) og g) kan benyttes fra 1.7.21]

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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

e) endring av utgiftsfordelingen

f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme (seksjon 2 og 3 regnes som 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.

7.13. 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. Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. For seksjoner som har flere eiere skal det velges en representant.

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.

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.

10.2. Plikt til å ha 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 disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ambita

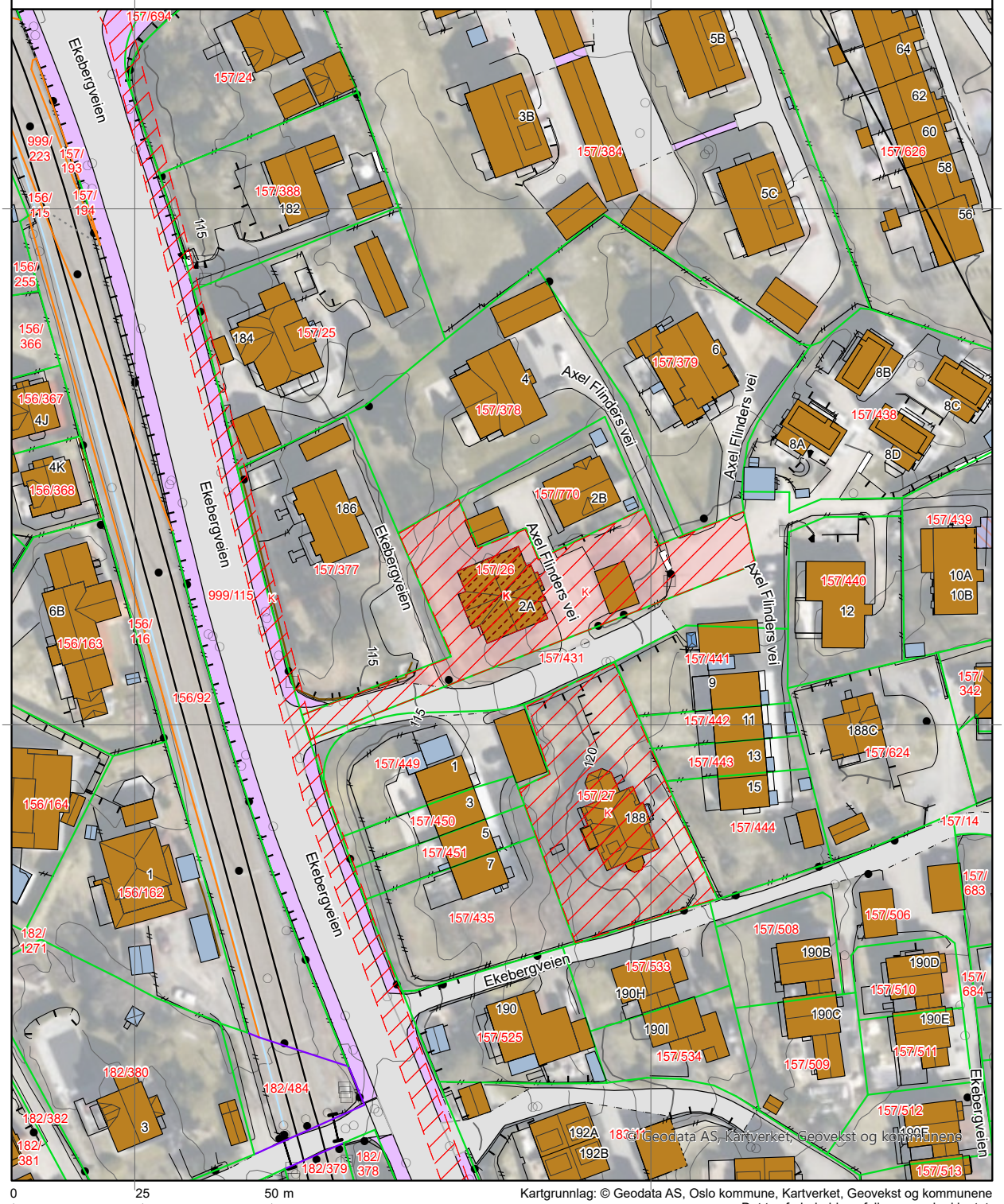
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/157/26/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/157/26/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

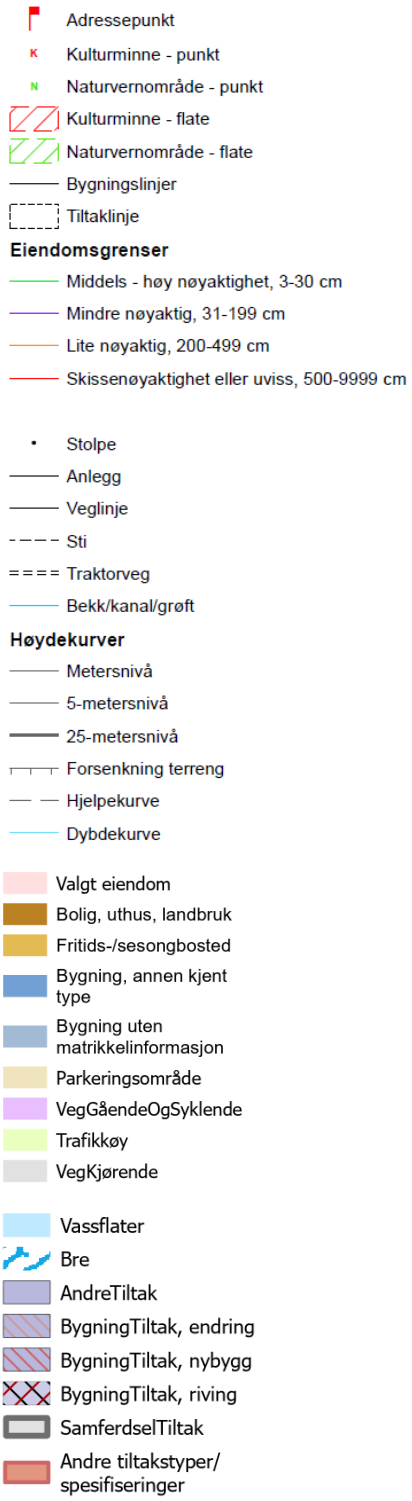
N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 157, Bruksnr 26, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	14	Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Axel Flinders vei 2 A, gatenr 10345	**Grunnkrets:**	3106	Nordseter
(fra bruksenhet)	1162 Oslo	**Valgkrets:**	1406	Nordseter skole
Oppdatert:	15.03.2011	**Kirkesogn:**	1020101	Nordstrand
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	21.12.1995	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	112/400
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 363,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Axel Flinders vei 2 A	H0101	Bolig	136,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	272,0	Igangset.till.:	

Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	272,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1894
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr:	80365675			Antall etasjer:	3

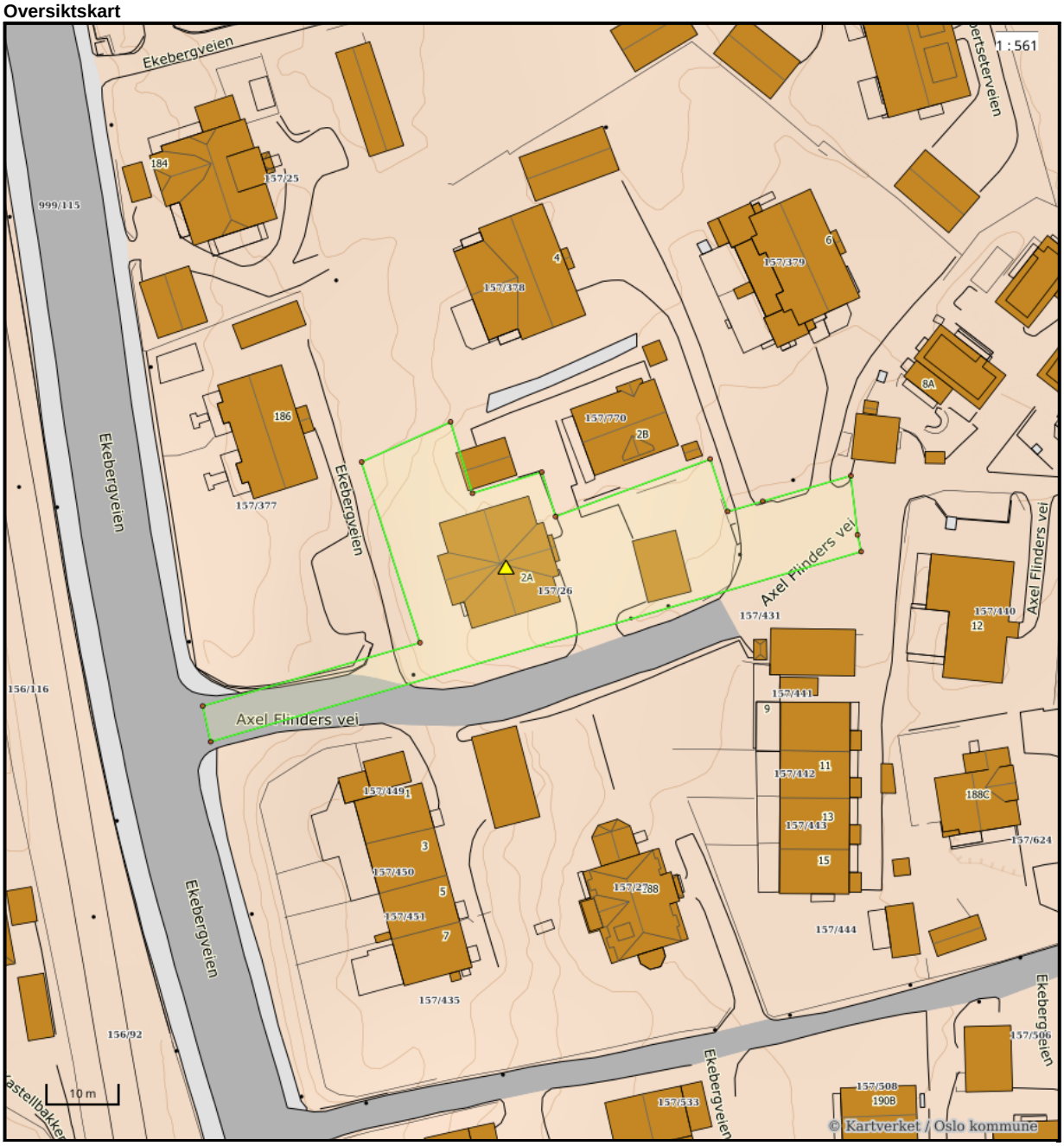
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		136,0		136,0				
H02	1		136,0		136,0				
H03	1								

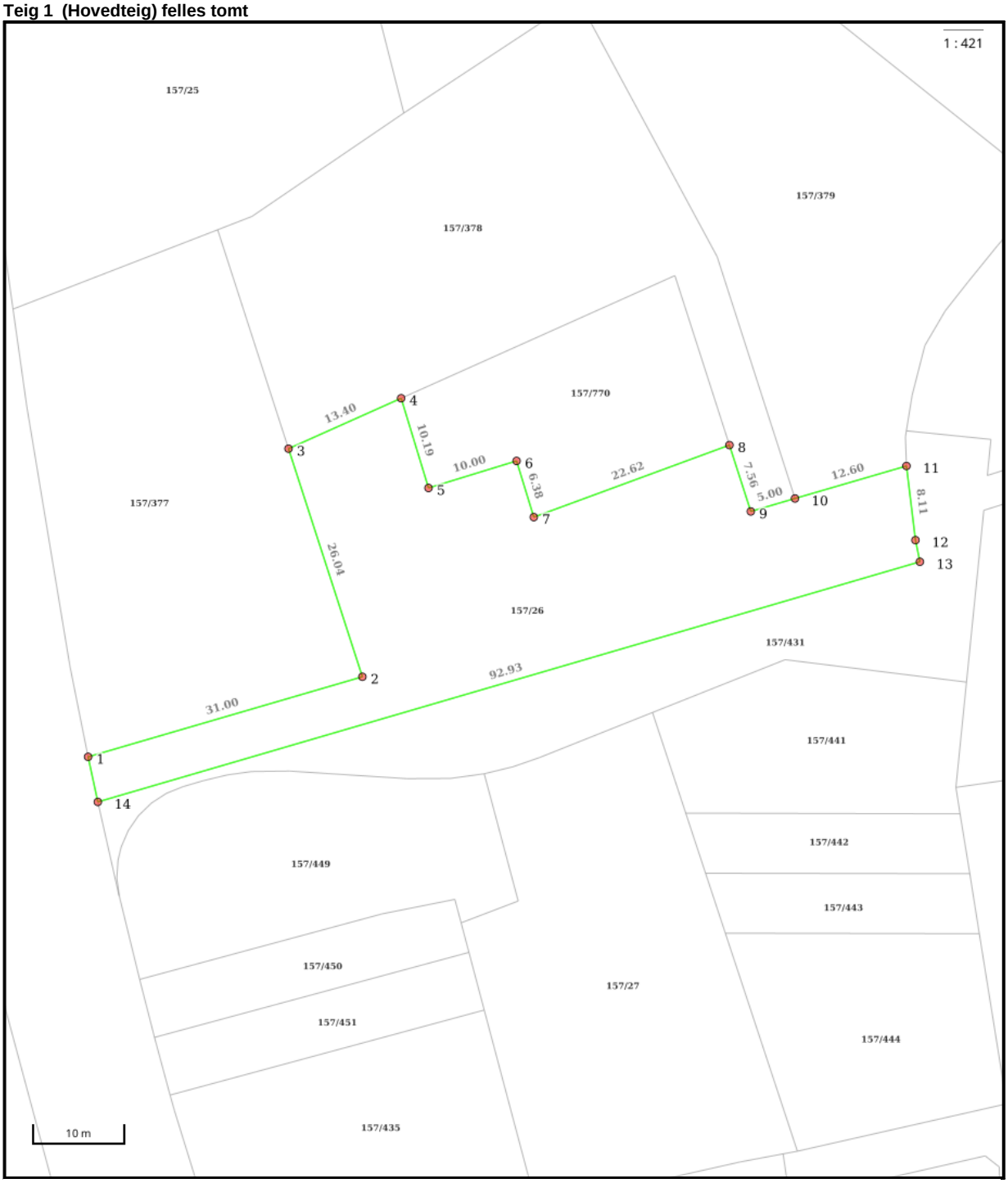
Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 3106 2	Våningshus, Axel Hindesvei 2 A	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart


1 : 561
Ekebergveien
Axel Flinders vei
Axel Flinders vei
Ekebergveien
Ekebergveien
Ekebergveien

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 1 363,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 201,90	600 332,40	31,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 638 213,25	600 361,25	26,04m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 638 237,20	600 351,03	13,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 638 243,76	600 362,71	10,19m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 638 234,32	600 366,55	10,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 638 238,11	600 375,80	6,38m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 638 232,20	600 378,21	22,62m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 638 241,91	600 398,64	7,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 638 234,95	600 401,60	5,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 638 236,78	600 406,25	12,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 638 241,39	600 417,98	8,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 638 233,46	600 419,68	2,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 638 231,16	600 420,37	92,93m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 638 197,11	600 333,90	5,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

G.nr. 157	B.nr. 26 + 40
Kartblad	
Bilag nr. 1.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	7428 · 34
Dat.	10/12 · 34
Antall bilag	3

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Innlegning av kloakk og w.c. i kjellerleilighet

Eier:

adr.

Anmelder:

adr.

Sted:

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Byggmester Martin Olsen,
Nordstrandshøgda.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring „

Gebyr: 10/1.35.

Ferdigattest:

ÅKER HELSERÅD
432
13/12 34. 34

Helsen 14/12

1 - 3

13/12

G.nr. 157	B.nr. 26
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 6	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 5044. 1939
Dat. 5/6
Antall bilag 4

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående innredning av bad og w.c.

Eier:

Fru Karen Normann
Ekebergveien 186.
adr. Nordstrandshøgda

Anmelder:

Chr. Hansen & Sønner
adr. Saterliveien 2.
Nordstrand.

Chr. 39.

Turnup
12/6 39 K.

Sted:

Nordstrandshøgda

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet: 12/9-39.

Ansvarshavende:

Byggm. Chr. Hansen, Sæterliv 2, Nordstrand. Skr. sendt 12/9-39. 12/9-39

adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr: 8/7-39.

Ferdigattest:

G.nr. 57	B.nr. 26
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	3307. 1945
Dat.	6/9
Antall bilag	2

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

angående reparasjon av v. hus efter angrep av maur

Eier: C. Berg Thorbjørnsen.
Thorbjørn. 46.
adr. Manglerud.

Anmelder: NB. H. A. Gundersen
Bygghaugen. 20
adr.

Sted: Thorbjørn. 186.
Parsell nr.
av
Tomt nr.
til
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei)
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende: Tömmerm. M. Sörum, Eugeniegt. 21, Oslo.
13/9.45.
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring — —
Gebyr: 31/7.45.
Ferdigattest:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUVA PROSJEKT AS
Hasle trafo 35
1734 HAFSLUNDSØY

Dato: 18.04.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201715311-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Torbjørn Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	AXEL FLINDERS VEI 2A	Eiendom:	157/26/0/0
Tiltakshaver:	ALEKSANDER LØMO-HANSEN BORANDER	Adresse:	AXEL FLINDERS VEI 2 A, 1162 OSLO
Søker:	LUVA PROSJEKT AS	Adresse:	Hasle trafo 35, 1734 HAFSLUNDSØY
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Axel Flinders vei 2 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endringer i bærevegger, mottatt 23.10.2018, komplett ved vedtak i klagesak, mottatt 11.04.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201715311			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje			1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.04.2018 av:

Torbjørn Larsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ALEKSANDER LØMO-HANSEN BORANDER, AXEL FLINDERS VEI 2 A, 1162 OSLO, aleksborander@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUVA PROSJEKT AS
Sundløkkaveien 73
1659 TORP

Dato: 05.03.2019

Deres ref.: HÅVARD WOLD | Vår ref.: 201811623-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	AXEL FLINDERS VEI 2A	Eiendom:	157/26/0/0
Tiltakshaver:	JULIE MARIE STENRØD	Adresse:	Axel Flinders vei 2 A, 1162 OSLO
Søker:	LUVA PROSJEKT AS	Adresse:	Sundløkkaveien 73, 1659 TORP
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Axel Flinders vei 2 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brudd på brannskille ved føring av avløpsrør, mottatt 26.02.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201811623			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller			6/7
Plan 1. etasje med rør			6/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.03.2019 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
JULIE MARIE STENRØD, Axel Flinders vei 2 A, 1162 OSLO, juliemstenrod@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Flytting av garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Axel Flinders vei 2	Gnr.157, bnr.0026	88/3565

Byggherre

Per-Olav Løvberg
Axel Flinders vei 2

1162 OSLO 11

AS/lw

Ansvarshavende

Tømrer Jonny Johansen
Kittel Nielsens vei 75

1163 OSLO 11

Dato: 13.02.1991

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

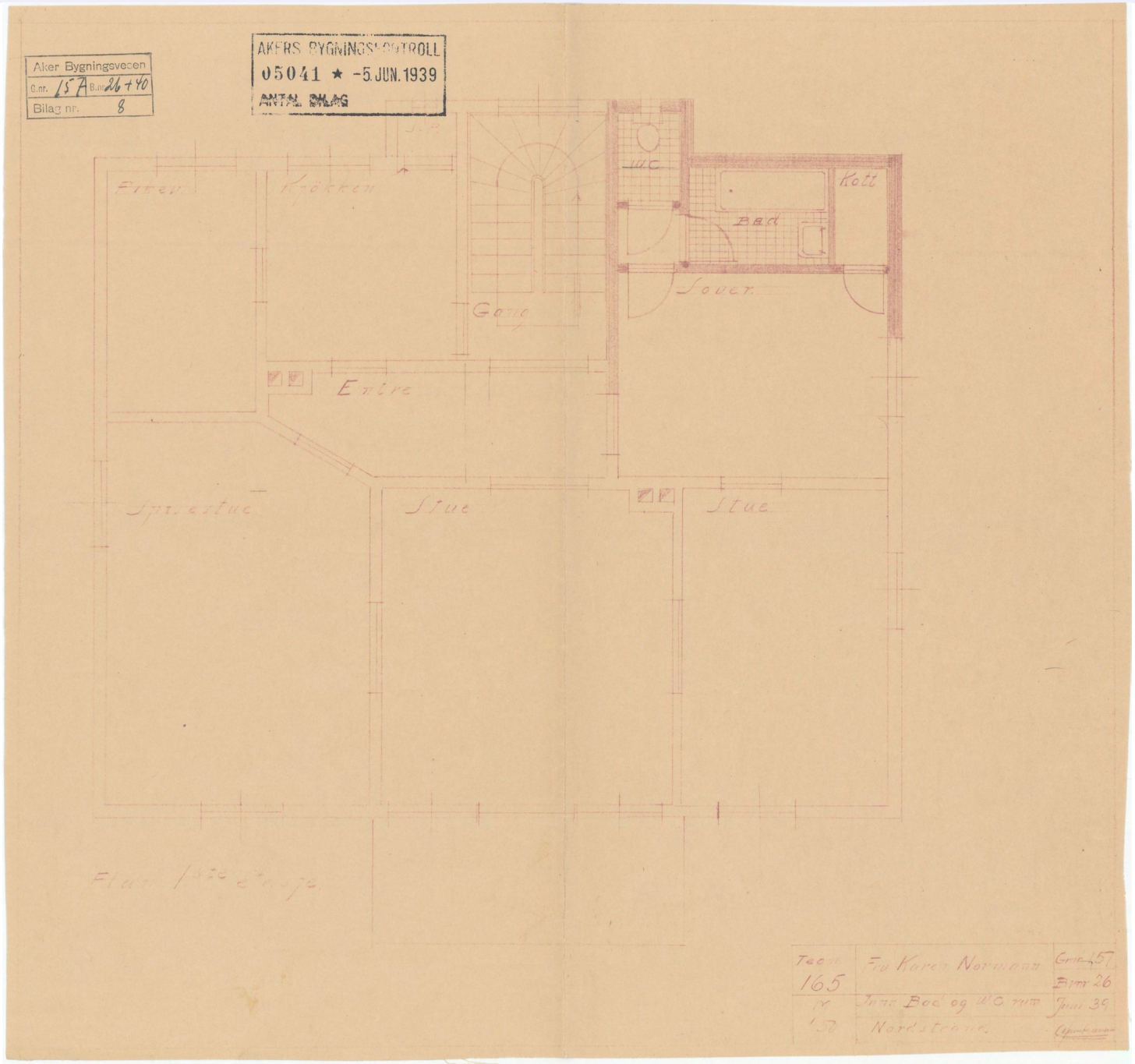
A. Sundt

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

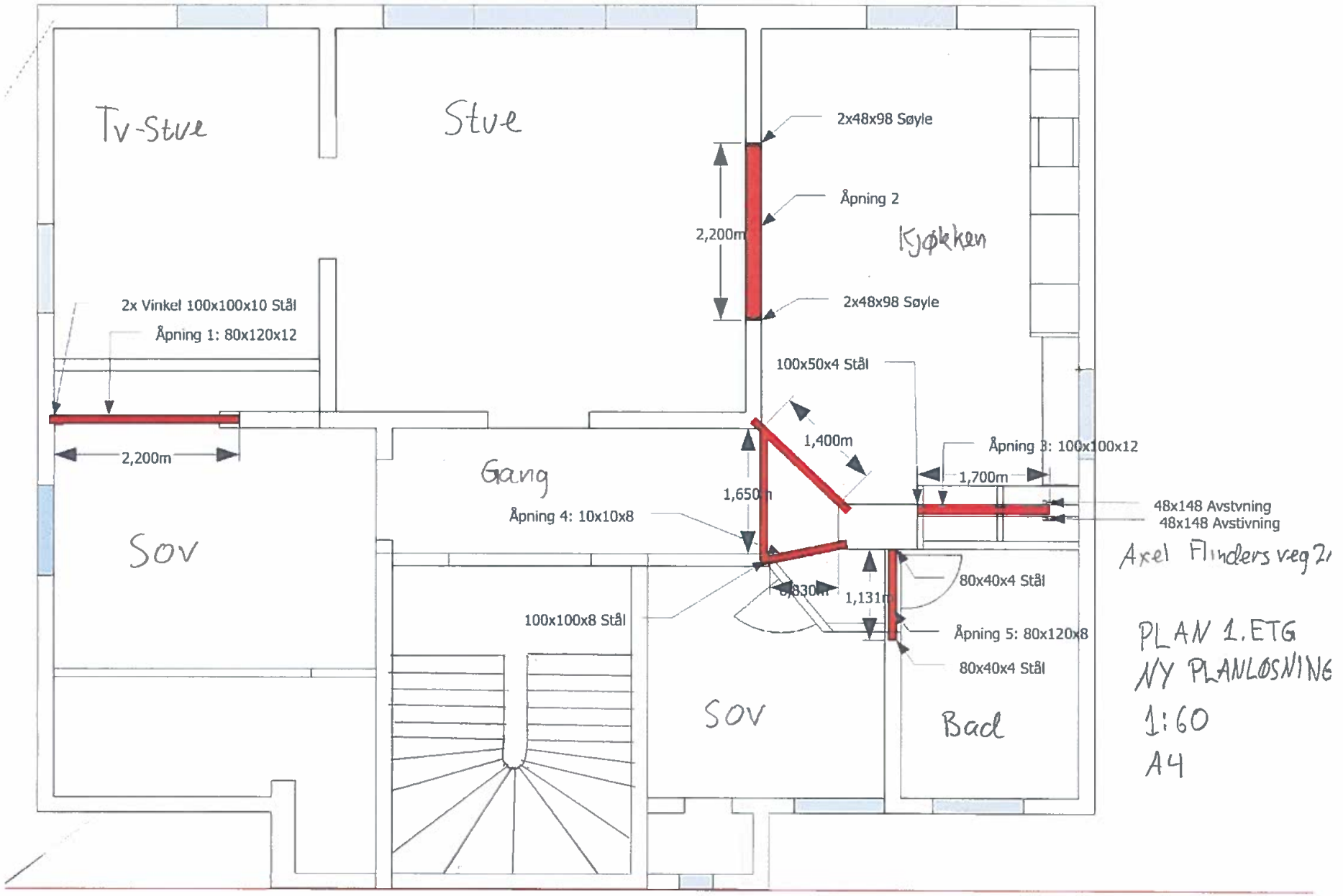
Skj. C-16. ANDVORD.

Aker Bygningsvesen
G.nr. 15 A B.nr. 26 + 40
Bilag nr. 8

AKERS BYGNINGSKONTROLL
05041 ★ -5. JUN. 1939
ANTAL BILAG



Tegn. 165	Fru Karen Normann	Gnr. 15 Bnr. 26
M 1:50	Inng. Bad og W.C. rom	Juni 39
	Nordstrand	Oppmålt av [illegible]


Tv-Stue
Stue
2x48x98 Søyle
Åpning 2
2,200m
Kjøkken
2x48x98 Søyle
2x Vinkel 100x100x10 Stål
Åpning 1: 80x120x12
100x50x4 Stål
1,400m
Åpning 3: 100x100x12
1,700m
2,200m
Gang
1,650m
Åpning 4: 10x10x8
48x148 Avstvning
48x148 Avstivning
Sov
80x40x4 Stål
1,131m
100x100x8 Stål
Åpning 5: 80x120x8
80x40x4 Stål
Sov
Bad
Axel Flinders veg 2
PLAN 1.ETG
NY PLANLØSNING
1:60
A4

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

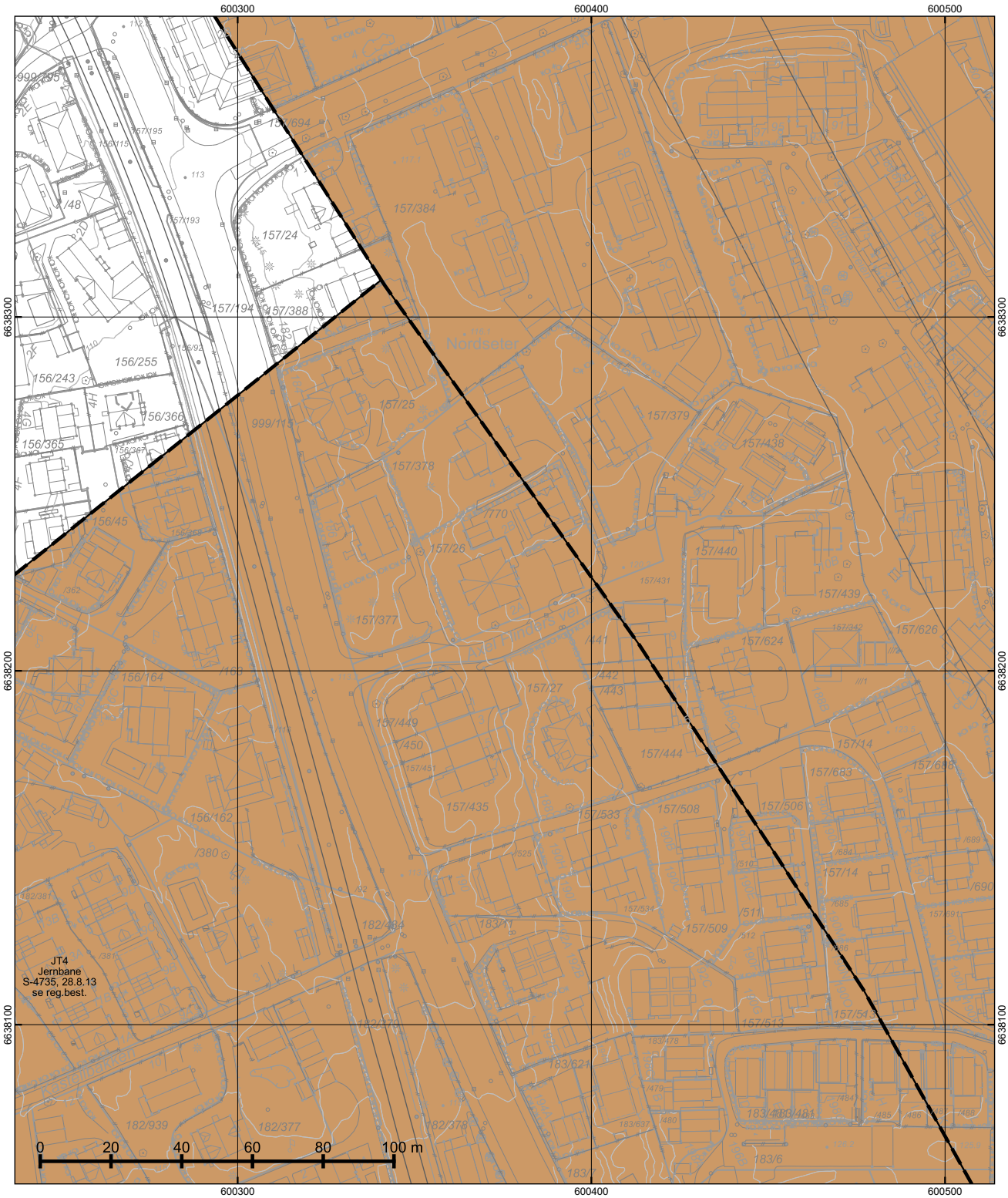
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

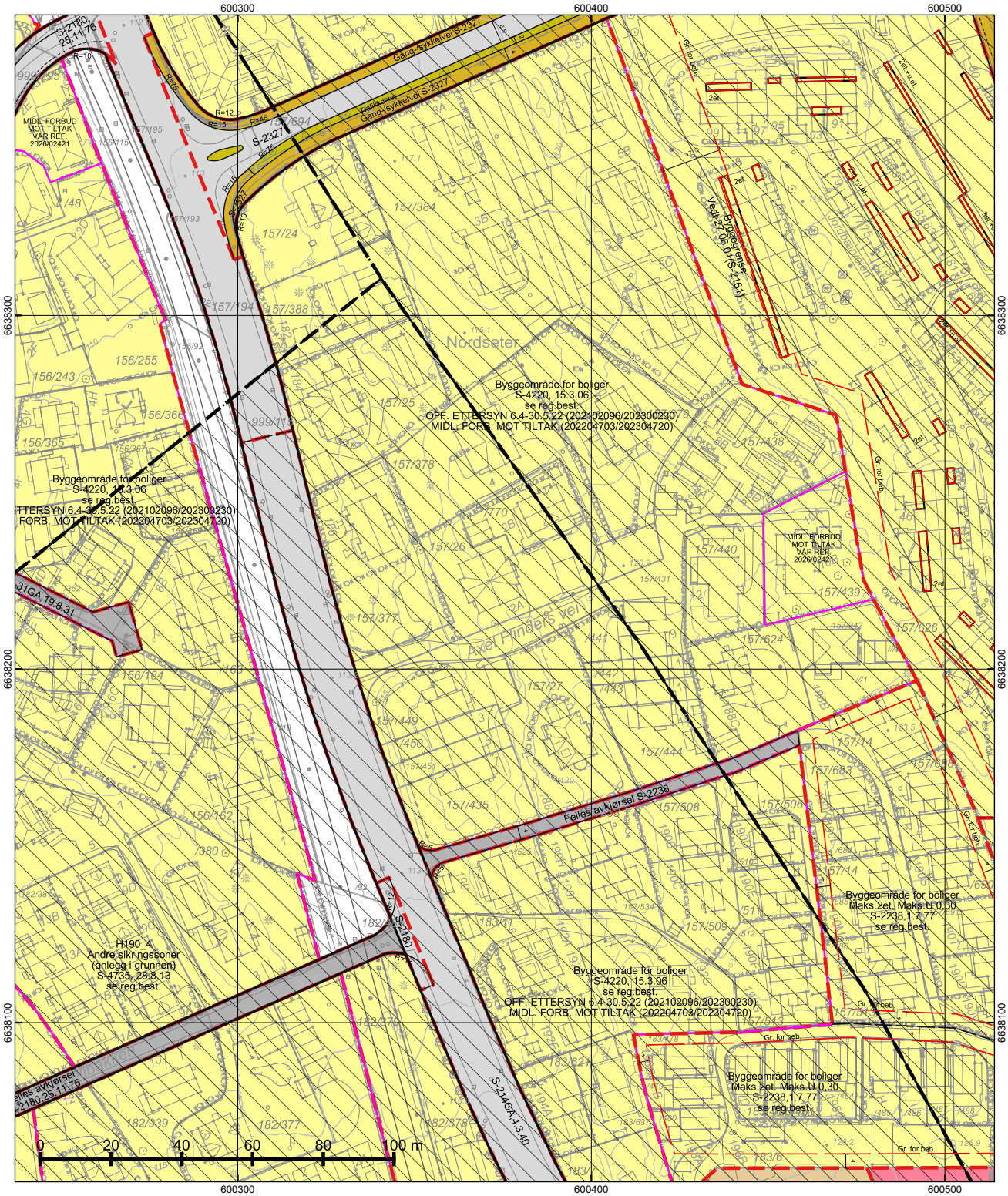
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164417/ 86541870
Deres ref.:
Adresse: Axel Flinders vei 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/26

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

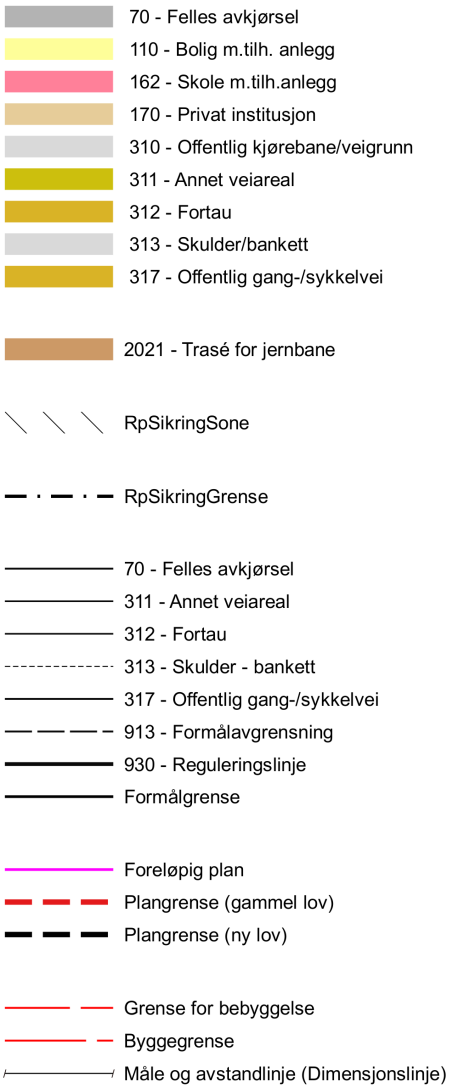
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

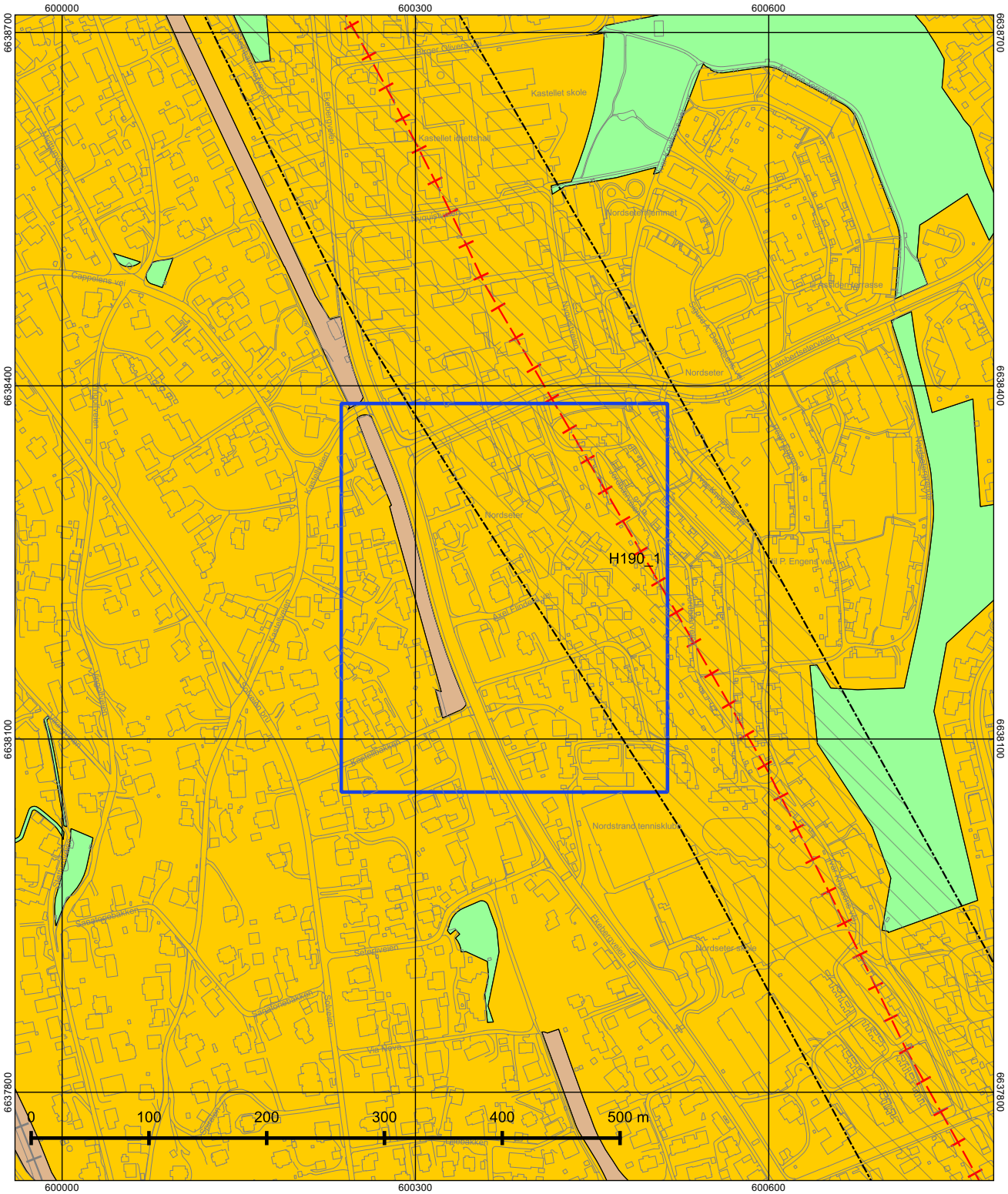
PlottID/Best.nr: 164417/ 86541870
Deres ref.:
Adresse: Axel Flinders vei 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/26

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164417/86541870
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

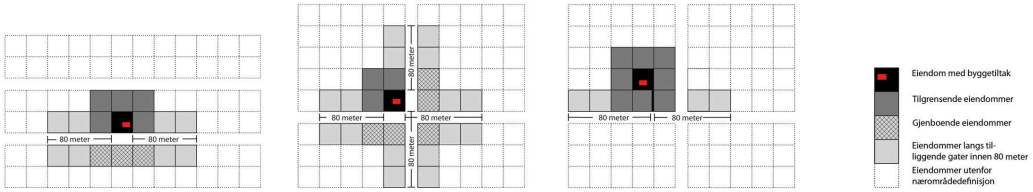
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

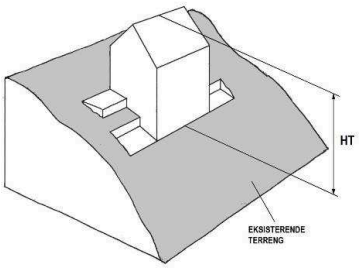
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

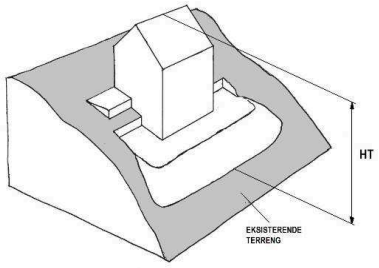
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-4735

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

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

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

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

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

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

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

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

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

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

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

3.7 Byggegrense langs jernbane

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

§ 4 *Bestemmelser for ulike nivåer/felt*

4.1 Generelt for alle nivåer

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

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)

4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg

KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel):
a) Tunnelen kan benyttes til anleggstrafikk for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E-18 skal stenges og området skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid.

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

4.2.2 JT 1-5, JT1/VT-JT4/VT, JT4/BE, JT5/BE: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)

4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg

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

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

4.3.2 J, JA 1-5, JA6/BE, V, VA, Vgs: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt:
I områder regulert til jernbane tillates etablert tekniske anlegg knyttet til banedriften. Områdene for baneanlegg tillates benyttet til anleggsvirksomhet innenfor rammer som framgår av denne planen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder

5.1 Generelt

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

5.2 Forholdet til kulturminner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

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

§ 6 *Særlige bestemmelser knyttet til de enkelte rigg- og anleggsområder*

Ladegården/Bisp Nikolas kapell - gjelder områdene R/A 3 og R/A 4:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski.

Klypen Vest - gjelder området R/A 6:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.

Klypen Øst – gjelder området R/A 9:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.

Oslo havn - gjelder områdene R/A 15, 18 og 20:
Anleggsområdene skal tilbakeføres til havnedrift umiddelbart etter anleggsarbeidenes avslutning.

Nord for Bekkelagskaia - gjelder området R/A 16:
Område R/A 16 omfatter Havneveien og atkomsten til Ekeberghallene som er reservert for havnetrafikk, men som i anleggsfasen åpnes for anleggstrafikk.

Øst for Mosseveien – gjelder området R/A 19:
Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggets avslutning eller etter avslutning av utvidelse av Bekkelaget renseanlegg dersom dette skjer senere. Påkjøringsrampen til E18 fra Bekkelagsveien skal gjenåpnes.

Furubråtveien (Mosseveien 184 med flere) – gjelder området R/A 21:
Innen oppstart av arbeidene skal det foreligge en tilbakeføringsplan for området.

Åsland - gjelder områdene: R/A 22, 23, 24, 25
Innenfor området R/A 22, 23, 24 og 25 tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder midlertidige anlegg som f.eks. kontorbygninger og forpleining, transportbånd, kraner, verksted, betongelementfabrikk, lager, massehåndteringsanlegg, og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av anlegget. Eventuell forurensning i grunnen som medfører risiko for skade på naturmiljøet som følge av tiltaket må fjernes eller sikres før området tilrettelegges som riggområde. Dokumentasjon på omfang og planlagte tiltak skal følge eventuell byggesak. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være istandsatt i henhold til tilbakeføringsplan. Denne skal vise hvordan området skal tilbakeføres med grovplanering, jorddekking og tilsåing. Langs E6 skal en støyvoll opparbeides og tilplantes. Myrerbekken skal ledes åpen gjennom området. Det skal også tas hensyn til trasé for fremtidig t-bane til Gjersrud -Stensrud. I tilbakeføringsplanen skal også egnetheten som byggegrunn for oppfylte masser som skal anbringes permanent vurderes. Det skal herunder utredes metoder for å stabilisere disse. (Ref UFB-31-A-30038). Dersom andre formål enn det som følger av denne planen blir fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter hele eller deler av det aktuelle området, skal disse formålene legges til grunn. For områdene R/A 22, 23 og 24 skal planen utarbeides i samarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune, godkjennes av Oslo kommune, og senest være ferdig 01.01. 2017.

§ 7 *Rekkefølgebestemmelser*

7.1 Løsning for kryssing av Alna

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

7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen

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

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

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

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

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

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

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

7.5 Deponering og transport av masser

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem

Returneres til:

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	157	26	

Doknr: 73177 Tinglyst: 21.12.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
050922 [redacted]	Inger Løvberg	1/5
240929 [redacted]	Per Jorfall	2/5
270447 [redacted]	Per-Olav Løvberg	1/5
250241 [redacted]	Trond Jahr	1/5
311042 [redacted]	Anne Jahr	
241143 [redacted]	Einar Jahr	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	112	11			21			31			41			51		
2	B	50	12			22			32			42			52		
3	B	70	13			23			33			43			53		
4	B	120	14			24			34			44			54		
5	G	48	15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 400 = nevner: 400

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

TINGLYST
21 DES 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 73177

Rett kopi bekreftes
for Sparebanken NOR

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ 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 (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

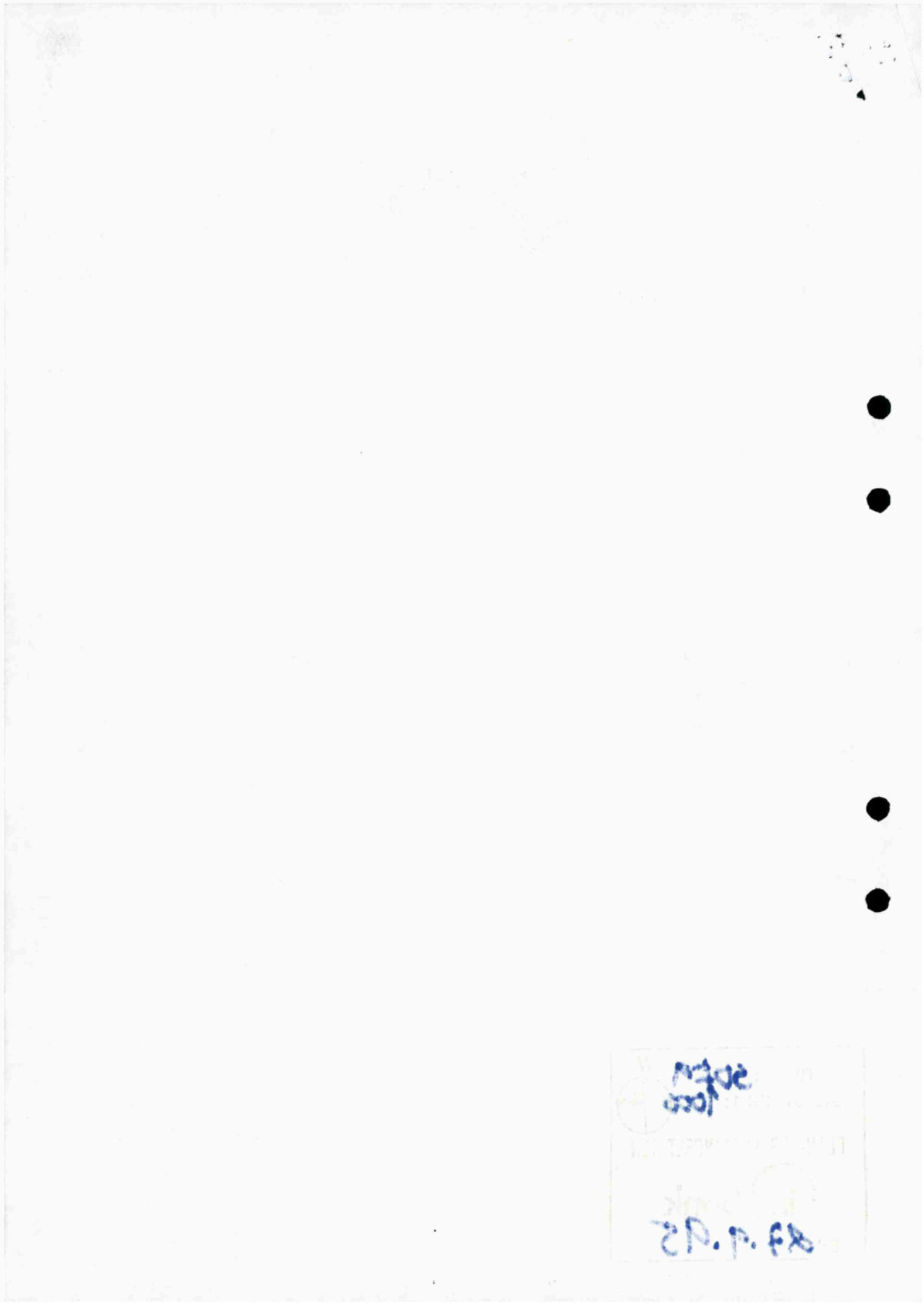
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

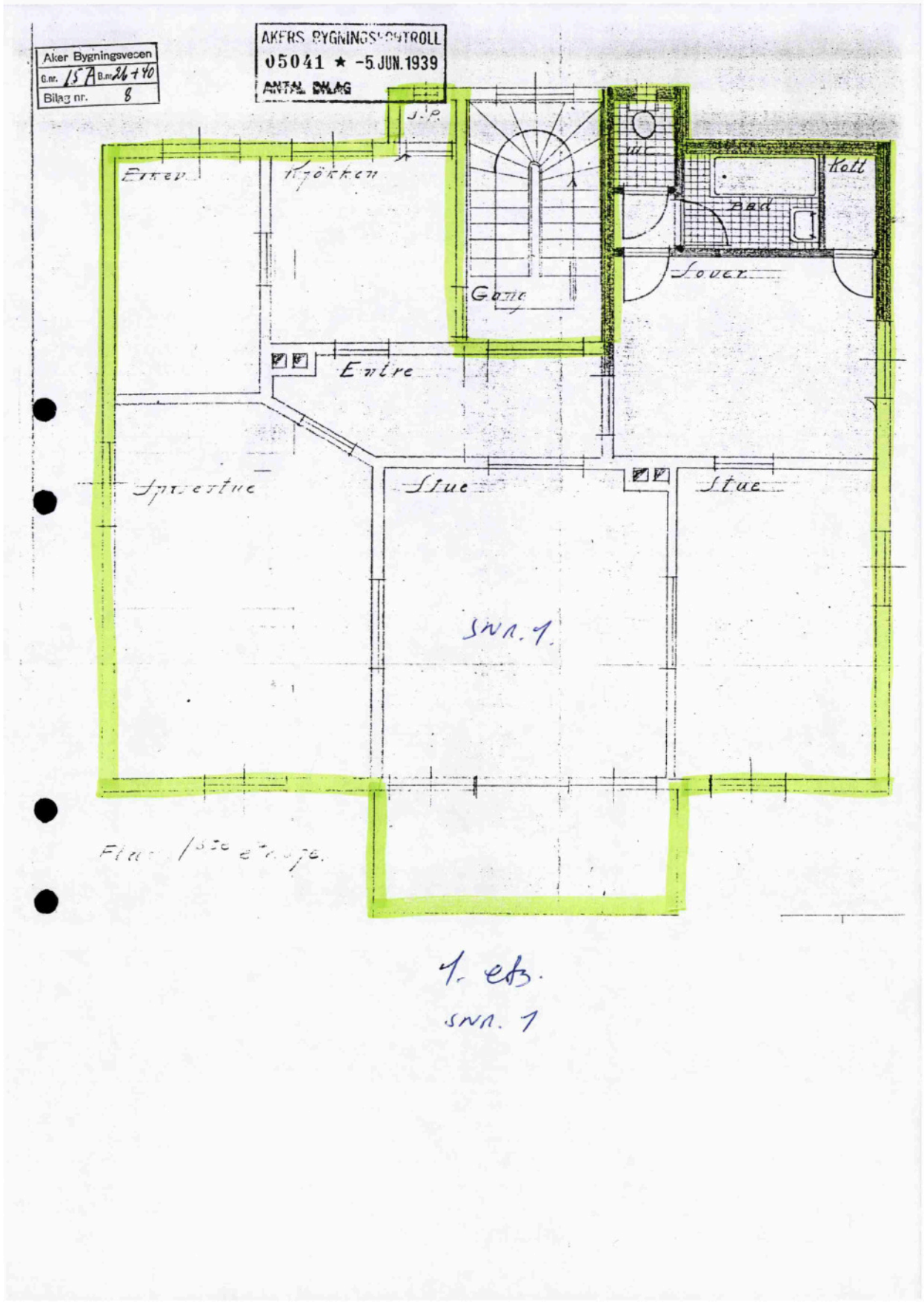
7. Underskrifter

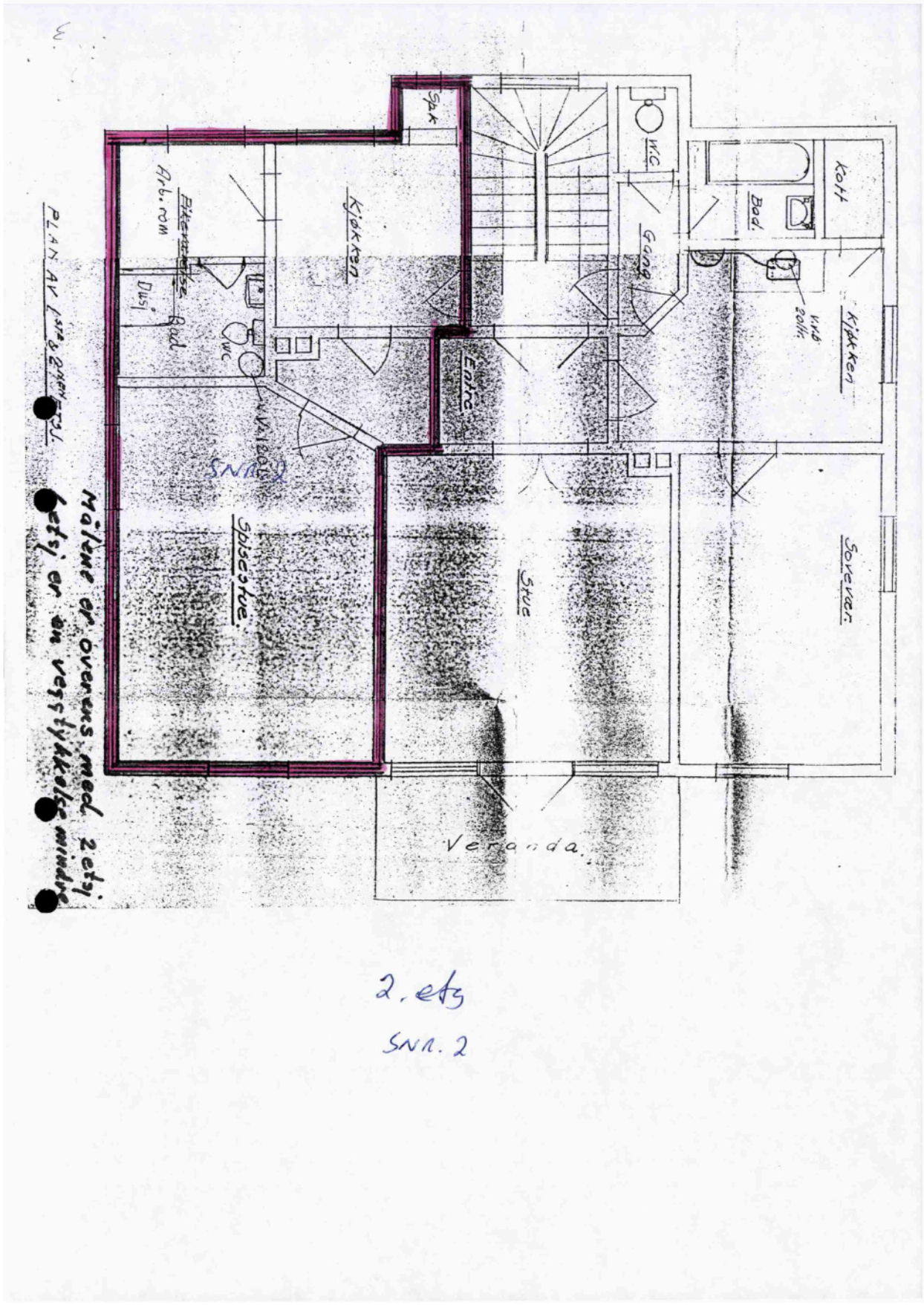
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 2/10-95	Einar Jahr Trond Jahr Inger Ahrenberg Pr. fullmakt Einar Jahr Per-Olav Lindberg

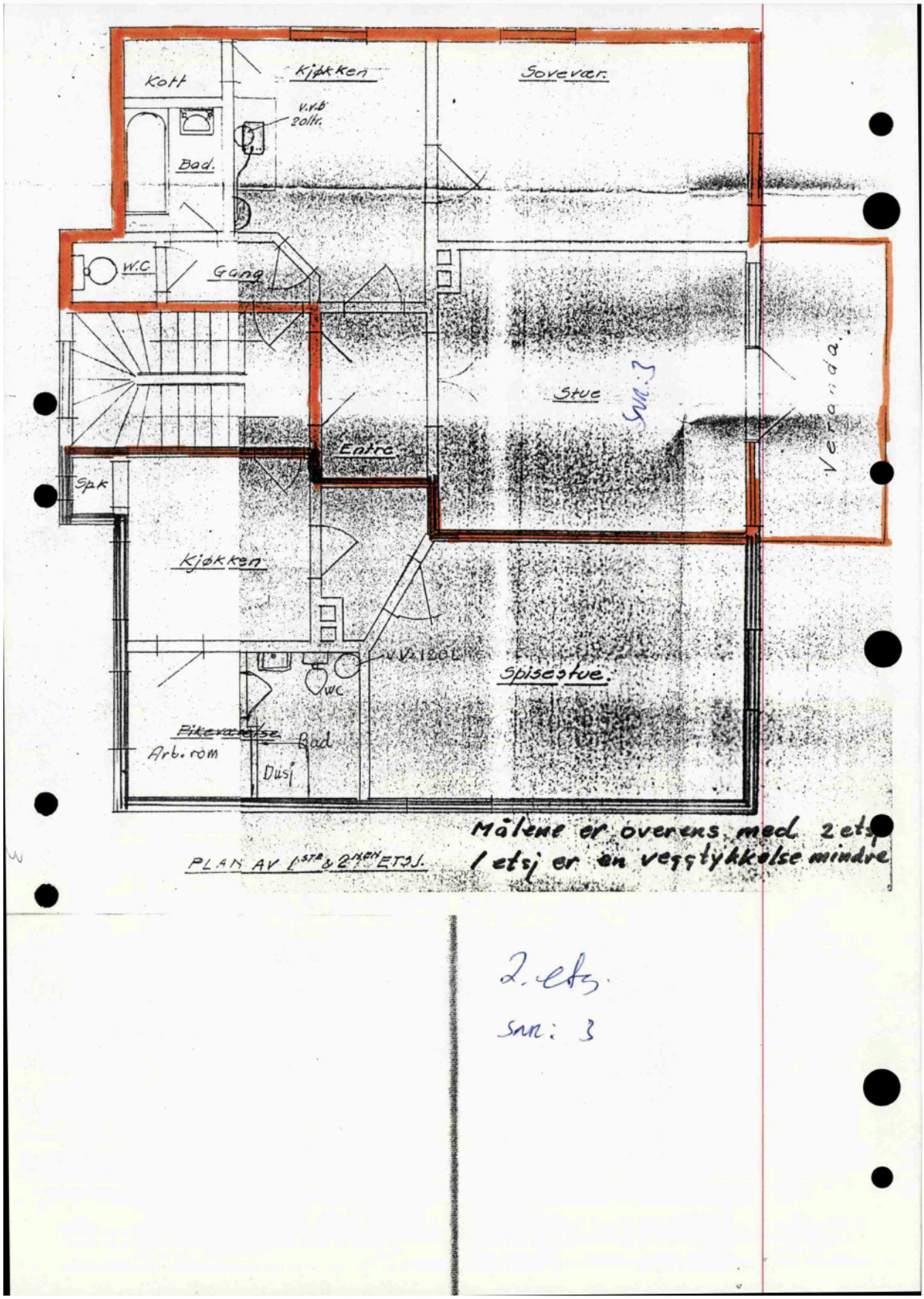
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

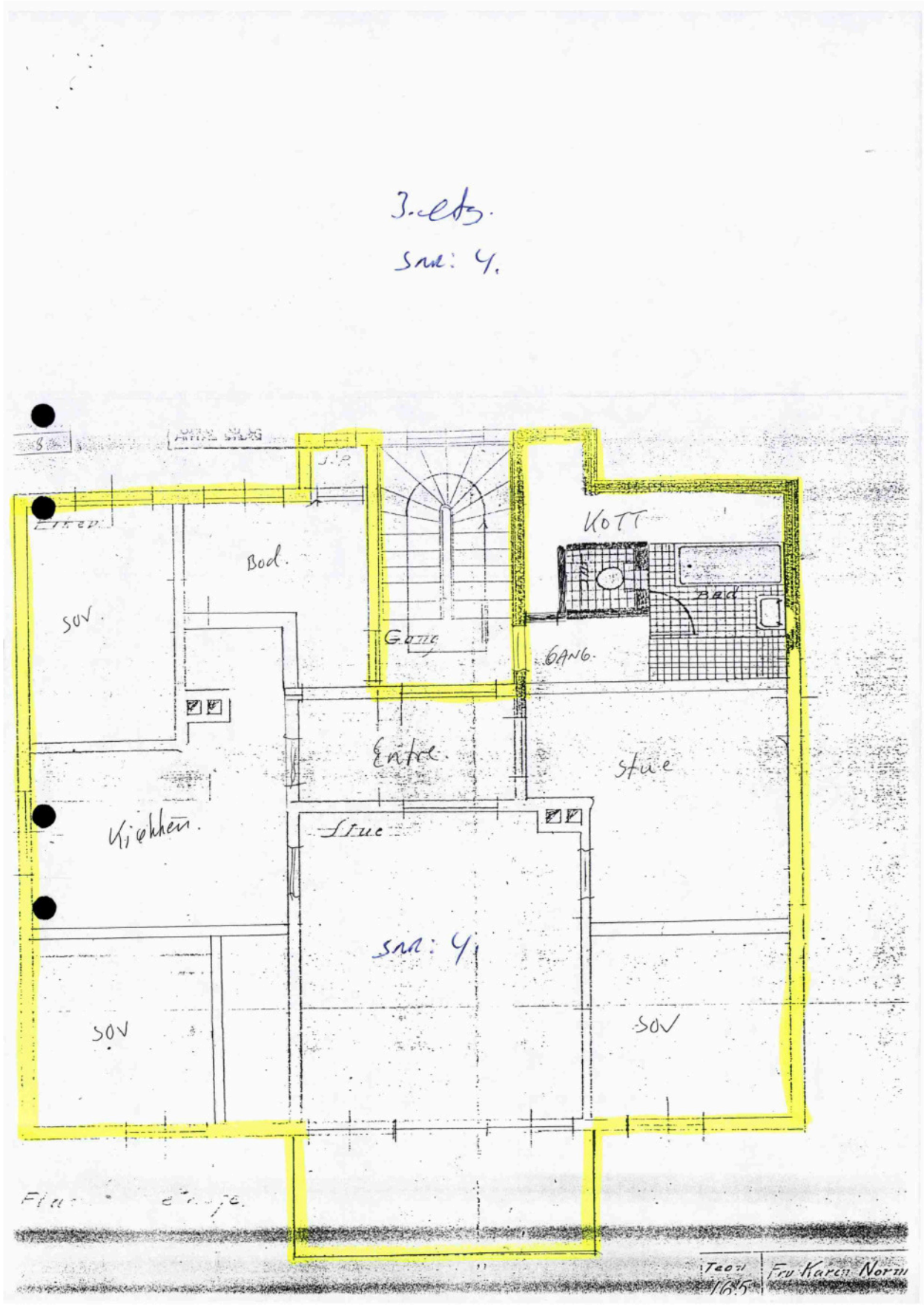

Axel Lindersvei
Midl. reg. best.
S-2864.14.586.
Bolig
Felles avkjørsel
Kastellbakken
Midl. reg. best.
S-2864.14.586.
Bolig.
Byggeområde for boliger.
Maks. 2et. Maks. U.30
S-2238.17.77
se reg. best.
Gr. for beb.
Torn for allmennyttig formål
(tennishall)
Vedt. 2.11.94 (S-3335)
endr. reg best. § 3
BRA - 5025 m²
KARTBLAD
MÅLESTOKK 1:
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
intobank
DEN 27.4.95

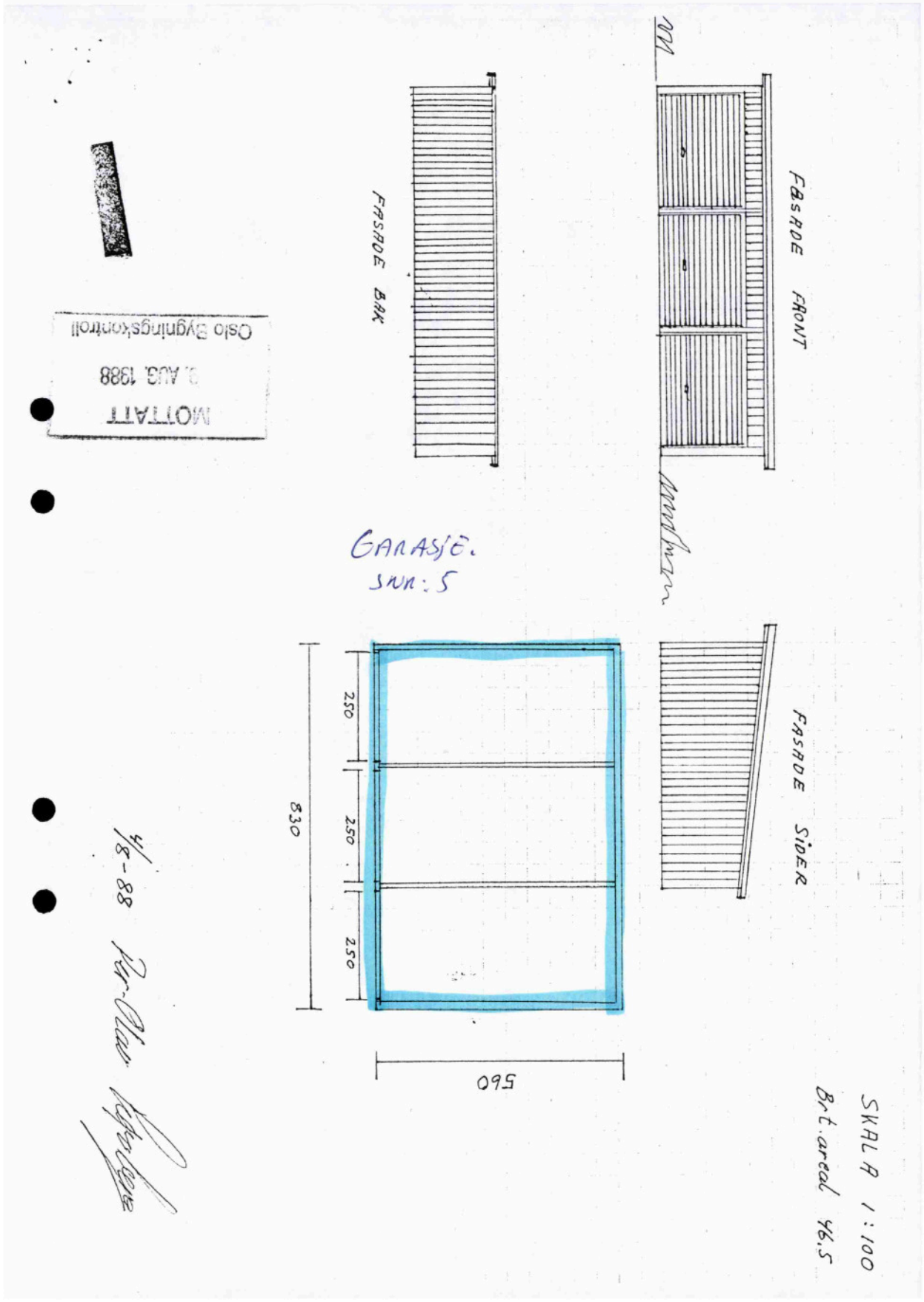


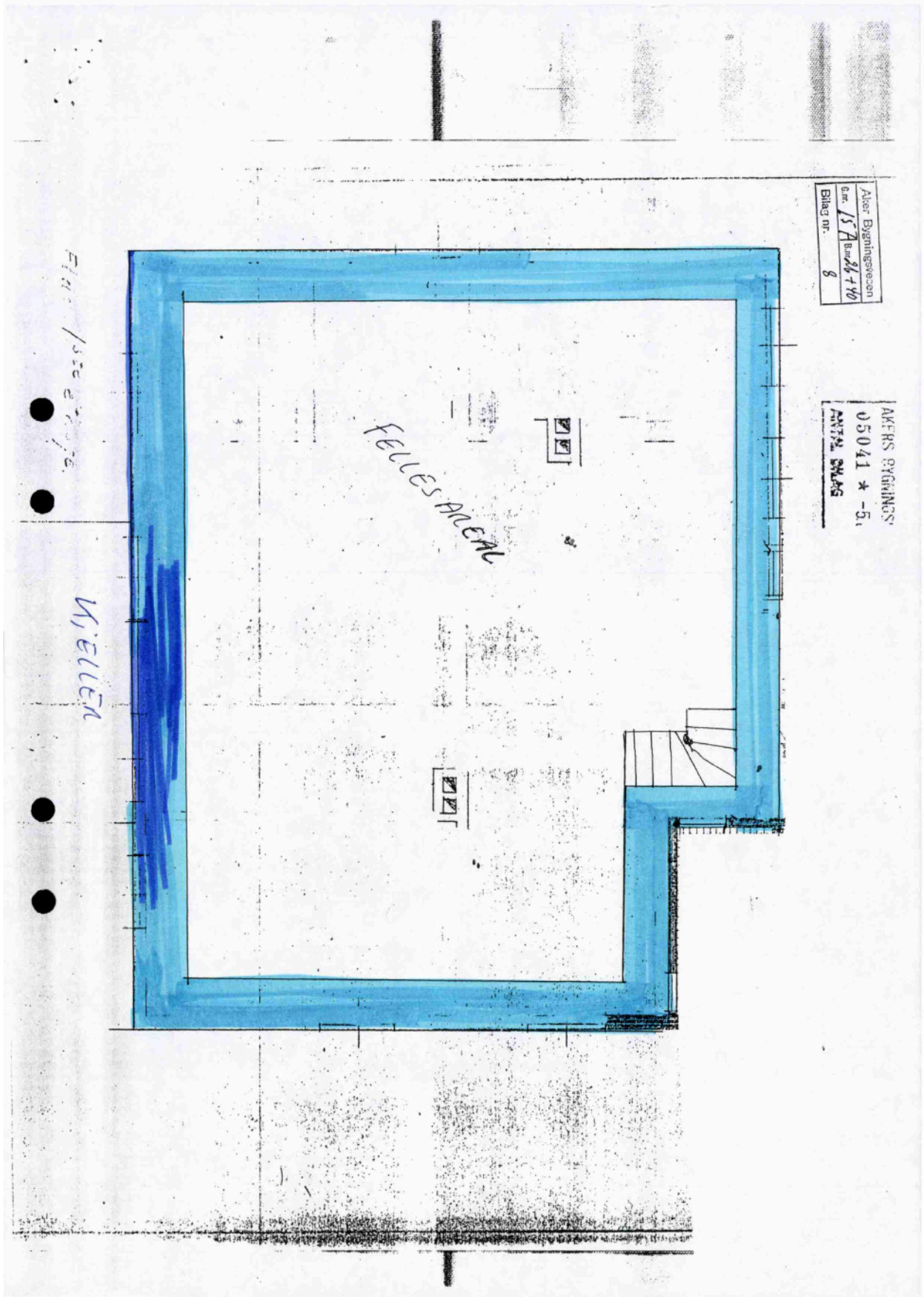

Aker Bygningsvesen
G.nr. 15 A B.nr. 26 + 40
Bilag nr. 8
AKERS BYGNINGSKONTROLL
05041 ★ -5. JUN. 1939
ANTAL BILAG
J.P.
Entrè
Kjøkken
W.C.
Bad
Kott
Gang
Sover.
Entre
Spisestue
Stue
Stue
SNR. 1.
1. etg.
SNR. 1


Spk
W.C.
Kont
Bad.
Gang
Kjøkken
Arb. rom
Bad
Dusj
Wc
Entre
Stue
Soverom
Veranda
2. etg
SNR. 2


Kott
Kjøkken
Soverom
V.V.B
200 ltr.
Bad.
W.C
Gang
Stue
Sm: 3
Entre
Spk
Kjøkken
Spisestue.
Bad
Dusj
Arb. rom
PLAN AV 1STE & 2DEN ETG.
Målene er overens med 2 etg
1 etg er en veggtykkelse mindre
2. etg.
sm: 3


3. etg.
snu: 4.
KOTT
Bad
Bod.
SOV
Gang
GANG.
Entre.
stue
Kjøkken.
stue
snu: 4
SOV
SOV
Fru Karen North


FASADE BAK
FASADE FRONT
GARASJE.
SNR: 5
FASADE SIDER
250
250
250
830
560
SKALA 1:100
Brt. areal 46,5
Oslo Bygningskontroll
MOTTATT
3. AUG. 1988
4/8-88


Aker Byggingsvesen
Gnr. 15 Bnr. 84+90
Bilag nr. 8
AKERS BYGNINGS
05041 * -5
FELLESAREAL

9.13
~~9.11~~
~~9.12~~

OPPLØSNING AV SAMEIE

HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede Inger Løvberg, Per Jorfall, Per-Olav Løvberg og Einar Jahr, Trond Jahr, Anne Jahr.

som sammen eier gnr. 157 bnr. 26 snr. _____

bestemmer at sameiene oppløses slik at:

Per Jorfall blir eneeier av snr. ~~1 + 2/6 av snr.~~ 5

Per-Olav Løvberg blir eneeier av snr. 2 + 1/6 av snr. 5

Inger Løvberg blir eneeier av snr. 3 + 1/6 av snr. 5

Trond Jahr, Einar Jahr, Anne Jahr blir eneeier av snr. 4 + 2/6 av snr. 5

Ved oppløsningen av sameiene skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Oslo, 27.09. 19 95

A Per Jorfall. underskrift pnr: 240929 [redacted]

Berit Jorfall ektefelle pnr: 090928 [redacted]

B Per-Olav Løvberg underskrift pnr: 270447 [redacted]

Reidun Løvberg ektefelle pnr: 011048 [redacted]

C Inger Løvberg underskrift pnr: 050920 [redacted]

ektefelle

D Einar Jahr (UGIFT) underskrift pnr: 241143 [redacted] PER I IKKE FELLES BOAG.

D Anne Jahr (GIFT) ektefelle pnr: 311042 [redacted]

D Trond Jahr (UGIFT) pnr: 250241 [redacted]

A	B	C	D	
☐	☐	☒	☒	Jeg er ugift
☒	☒	☐	☐	Jeg er gift, og ektefellen har samtykket i oppløsningen

Rett kopi bekreftes for Sparebanken NOR
Odd Arne Røkeness

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

Odd Arne Røkeness
Megler
Sparebanken NOR
EiendomsSenter Oslo AS

Ingrid Unsjem
bosatt i Norge

Per Olav Løberg.Axel Flinders vei 2.1162 Oslo 11.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
20/7 1989 C48181
BYSKRIVEREN I OSLO

VEDRØRENDE GNR. 157 BNR. 26, BNR. 770 OG BNR. 431.

ATKOMSTVEI

Gnr. 157 bnr. 770
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Ekebergveien langs eksisterende Axel Flinders vei,
gnr. 157 bnr. 431, over gnr. 157 bnr. 26
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 157 bnr. 26 og bnr. 431
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 11/7-89

For gnr. 157 bnr. 26 Per-Olav Løberg
Hjemmelsinnehavere
Per Olav Løvberg

Inger Løvberg Per Jorfall Eivind Jahr.
Inger Løvberg Per Jorfall Eivind Jahr

For gnr. 157 bnr. 431
Hjemmelsinnehaver
A/S Batir

Avskriftens riktighet bekreftes


115.68 VL
115.41 AF
Sh.117.6
114.68
112.91 VL
112.68 AF
157/378
150 AF
100 VL
157/37
Sh.115.1
185
150 AF
100 VL
157/377
157/26
Sh.119.0
13.41
111.02 SPINN
110.78 VL
110.15 SP
Midt reg. Axel Flinders vei 10345
EL.
157/431
157/441
R.30
230 SP
230 DV
150 VL

1

DAGBOKFØRT

14.NOV.88 078468

E R K L Æ R I N G

BYSKRIVEREN I OSLO

Gnr. 157 bnr. 26 AXEL FLINDERS VEI 2
Eiendom

Flytting av garasje
Arbeidets art

88/3565-S
Bygn.kontr. jnr.

Den 10.10.88 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til vei

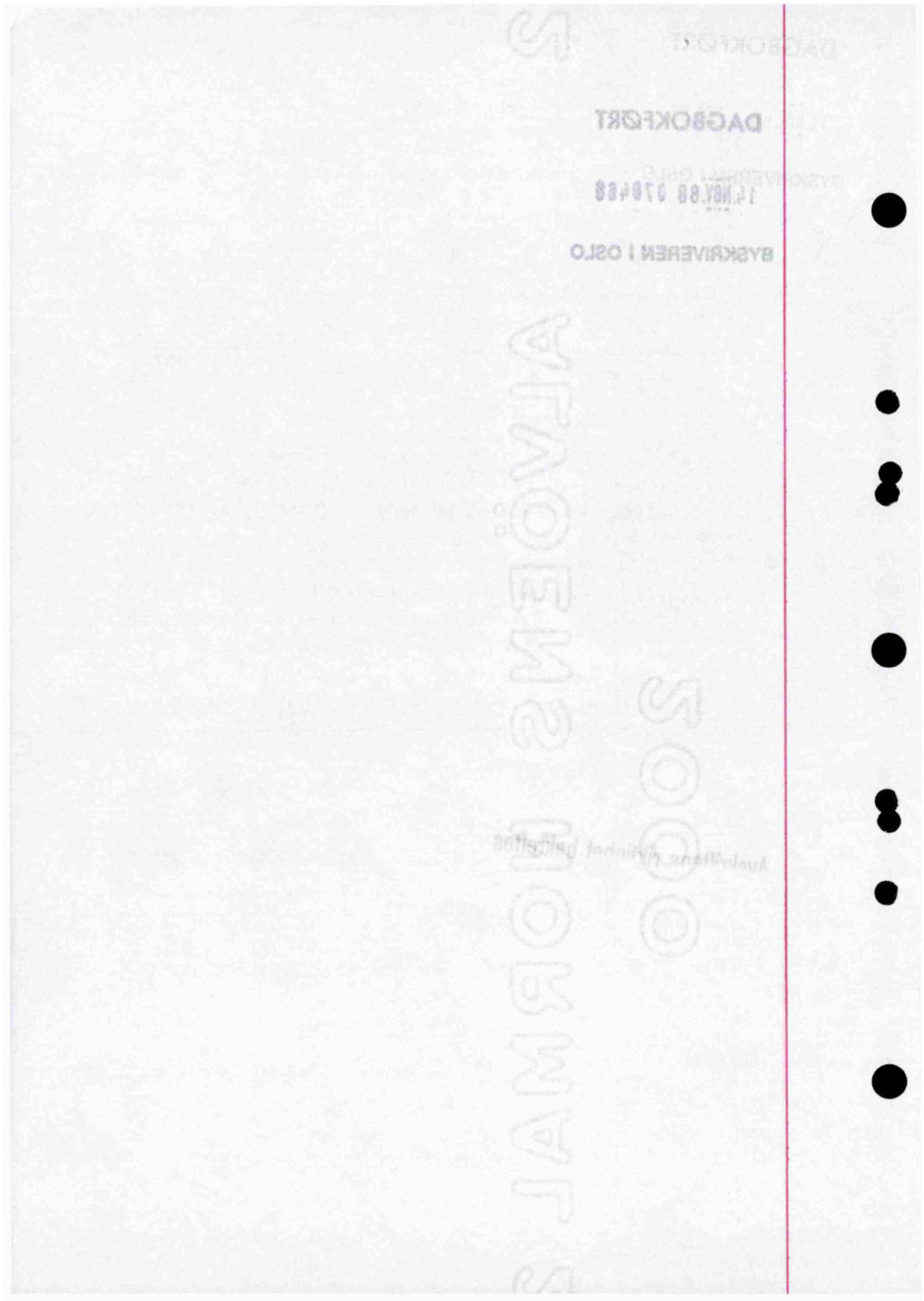
Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 14/11-88

Per-Olav Lønberg
Eiers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes



WL/LK Østerli Byggelag, v/Ole Sverre, Thomlesgt. 6, Oslo.

Ad. j.nr. 152/51
" 154/51.

Dagbokført
26 JAN 1952

Erklæring.

DAGB. NR. 1027/105-52
AKER

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

27. desember 1951.

«G.nr. 157 br.-nr. av bnr. 26, hus C og D, henholdsvis tomt nr. 186 c og 186 d til Ekebergveien.

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

1. Stikkvei fra Ekebergveien opparbeides med 4 m. bredde med svingplass

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

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

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 8. januar 1952.

Østerli Byggelag v/Ole Sverre (s.)

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

Oslo, den 8. januar 1952.

Ole Sverre (s.)

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Osterli Byggelag v/Ole Sverre, Thomæs gate 6, Oslo.

Jnr. 153/51.

Erklæring.

Tinglysingsgebyr godkjent
12 JAN 1952
DAGS. NR. 458/19, 5/3
AKER

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

26. oktober 1951.

«G.-nr. 157 br.-nr. av bnr. 26 Hus A.

Tomt nr. 186 til Ekebergveien.

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

1. Ekebergveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde med 5 meter bred kjörebane.-
Stikkveien opparbeides med 4 meter bredde og med svingeplass.»

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

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

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 6. desember 1951.

Ole Sverre (sign.)

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

Oslo, den 6. desember 1951.

Ole Sverre (sign.)

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

DAGBOKFØRT

06.MRS.89 013975

BYSKRIVEREN I OSLO

OVERENSKOMST

Mellom eierne av gnr. 157, bnr. 379, Axel Flindersvei nr. 6,

gnr. 157, bnr. 378, seksjon nr. 1, 2, 3, og 4, Axel Flindersvei nr. 4

og

utskilt parsell av gnr. 157, bnr. 26, Axel Flindersvei nr. 2B

er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede er eiere av privat stikkledning for vann og avløp til Ekebergveien fra stikkum ved Axel Flindersvei nr. 6 over/eller langs eiendommene Axel Flindersvei 4 og 2. Overenskomsten gjelder for ledning frem til tilknytning av eiendommene Ekebergvn. 186 og Axel Flindersvei nr. 2.

Ledningseierene er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledning gjennom sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles etter boligflate, således at forpliktelsene dekkes etter følgende forhold:

Axel Flindersvei 2a -	1 x 140 kvm. = 140 kvm.	=	18,4%
Axel Flindersvei 4 -	4 x 90 kvm. = 360 kvm.	=	47,4%
Axel Flindersvei 6 -	4 x 65 kvm. = 260 kvm.	=	34,2%
	760 kvm.	=	100,0%

Eventuell tvist om denne overenskomst gjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og avløpsverk.

Gnr. 157, bnr. 379 : Oslo, 16/2 - 89

J. Salvesen

Gerd S. Moby

T. Ingard Larsen

Side 2

Gnr. 157, bnr. 378 seksj. 1 : Oslo, 16/2 -89
Helk. Bohm Terje Larsen

Gnr. 157, bnr. 378 seksj. 2 : Oslo,
Ester Turre

Gnr. 157, bnr. 378 seksj. 3 : Oslo, 16/2-89
Grete Haugland

Gnr. 157, bnr. 378 seksj. 4 : Oslo,
Ottar Aronsen

Utskilt
Parsell av gnr. 157, bnr. 26 : Oslo, 16/2 -89
Per Olav Lundeen

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

06.MRS.89 013975

BYSKRIVEREN I OSLO

tl/9289

24 MAR 1959 3 316
38

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJÖNNSKOMMISJON II.

År 1957 den 30. januar holdt Oslo Skjönnskommisjon II befaring og möte.

Kommisjonens sammensetning: Formann: H.r.advokat Alf Nordhus.
(Varamann for h.r.advokat Ragnar Christophersen).
Övrige medlemmer: Arkitekt Hj. S. Bakstad,
Murmester Erik B. Hansen,
Ingeniör Hans K. Lange,
Forretningsförer Eugen Wiik (varamann for murer Bernhard Öien).

Man behandlet
Sak nr. 1/1956: Ekspropriasjonsskjönn over grunn til utvidelse av Ekebergveien fra Mylskerudveien til Seterliveien.

Retten ble satt på åstedet med fremmöte ved Holtet Höyere Almenskole.

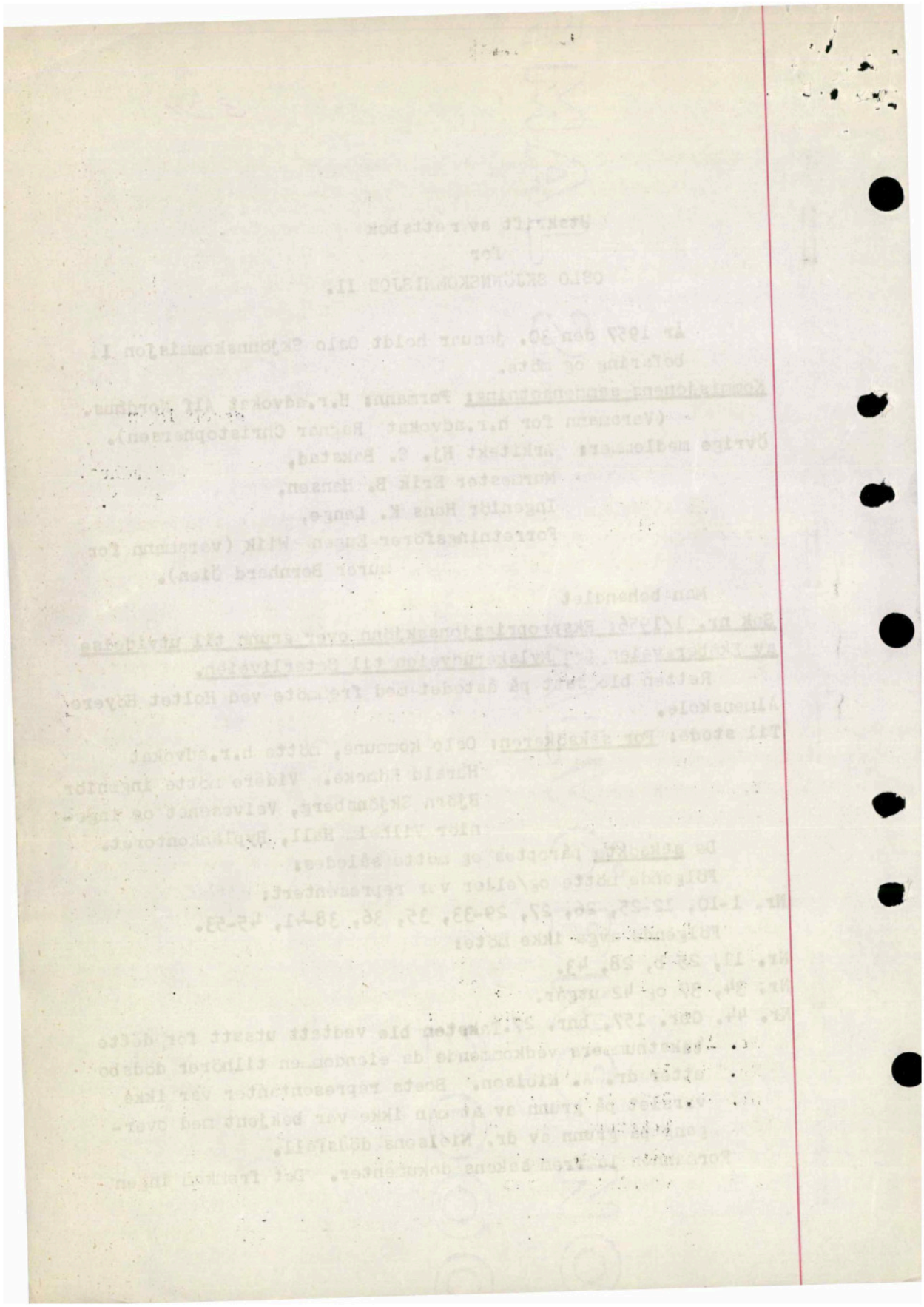
Til stede: For saksökeren: Oslo kommune, mötte h.r.advokat Harald Römcke. Videre mötte ingeniör Björn Skjönsberg, Veivesenet og ingeniör Vilhelm Hall, Byplankontoret.

De saksökte påroptes og mötte således:

Följende mötte og/eller var representert:
Nr. 1-10, 12-25, 26, 27, 29-33, 35, 36, 38-41, 45-53.

Följende avga ikke möte:
Nr. 11, 25 b, 28, 43.
Nr. 34, 37 og 42 utgår.
Nr. 44. Gnr. 157, bnr. 27. Taksten ble vedtatt utsatt for dette takstnummers vedkommende da eiendommen tilhörer dödsbo etter dr. A. Nielson. Boets representanter var ikke varslet på grunn av at man ikke var bekjent med overgang på grunn av dr. Nielsons dödsfall.

Formannen la frem sakens dokumenter. Det fremkom ingen



benerkninger til rettens sammensetning.

H.r.advokat Harald Röncke fikk först ordet og redegjorde for saken og fremla noen supplerende dokumenter.

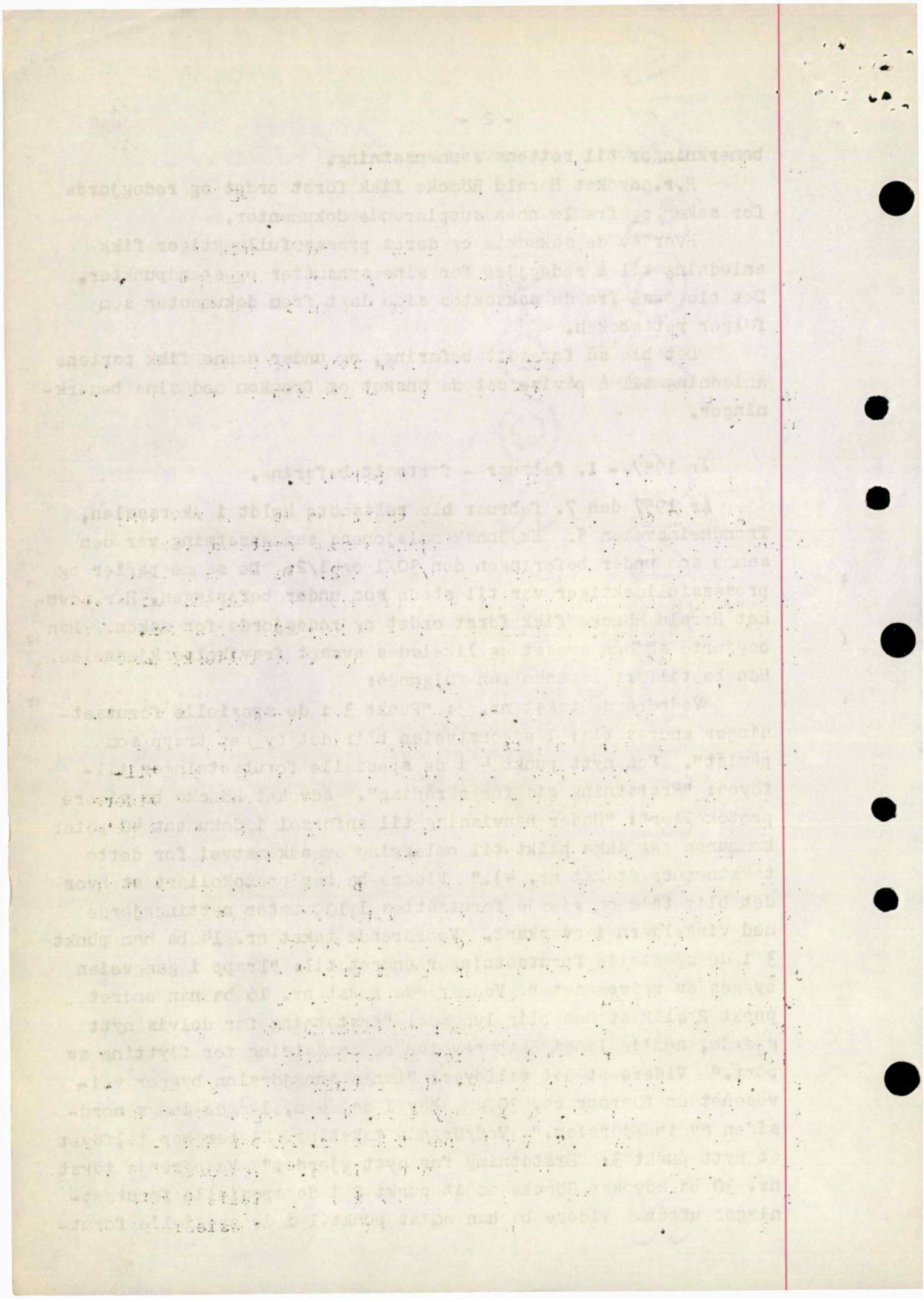
Hver av de saksökte og deres prosessfullmektiger fikk anledning til å redegjöre for sine synsmåter og standpunkter. Det ble også fra de saksöktes side lagt frem dokumenter som följer rettsboken.

Det ble så foretatt befaring, og under denne fikk partene anledning til å påvise det de önsket og fremkom med sine bemerkninger.

År 1957 - 1. februar - fortsatt befaring.

År 1957 den 7. februar ble rettsmöte holdt i Akerssalen, Trondheimsveien 5. Skjönnskommisjonens sammensetning var den samme som under befaringen den 30/1 og 1/2. De samme parter og prosessfullmektiger var til stede som under befaringen. H.r.advokat Harald Röncke fikk först ordet og redegjorde for saken. Han begjærte skjönn avsagt og likeledes avsagt fravikelseskjennelse. Han ba tilfört protokollen följende:

Vedrörende takst nr. 3: "Punkt 3 i de spesielle forutsetninger endres til: I adkomstveien blir det bygget trapp som påvist". Som nytt punkt 4 i de spesielle forutsetninger tilföyes: "Erstatning gis for skråning". Advokat Röncke ba videre protokollert: "Under henvisning til anförsel i dokument 40 påtar kommunen seg ikke plikt til omlegging av adkomstvei for dette takstnummer (takst nr. 4)." Videre ba han protokollert at hvor det blir tale om gjerde forutsettes 1,10 meter nettinggjerde med vinkeljern i overkant. Vedrörende takst nr. 14 ba han punkt 3 i de spesielle forutsetninger endret til: "Trapp i gangveien bygges av veivesenet." Vedrörende takst nr. 16 ba han endret punkt 2 slik at det blir lydende: "Erstatning for delvis nytt gjerde, nemlig langs Ekebergveien og erstatning for flytting av port." Videre at det tilföyes: "Langs innkjörslen bygger veivesenet en törrmur ca. 30 cm. höy i ca. 4 m. lengde langs nordsiden av innkjörslen." Vedrörende takst nr. 21 ber han tilföyet et nytt punkt 3: "Erstatning for nytt gjerde." Vedrörende takst nr. 30 ba advokat Röncke om at punkt 2 i de spesielle forutsetninger utgår. Videre ba han om at punkt 1 i de spesielle forut-



setninger utgår vedrörende takst nr. 30 b. Han ba likeledes punkt 3 i de spesielle forutsetninger ströket vedr. takst nr. 31. Vedrörende takst nr. 41 ba advokat Röncke bemerket: "Foran huset utförer anlegget utfylling av terreng langs reguleringslinjen slik at det kommer i den nye veis nivå." Advokat Röncke ba videre punktene 2 og 3 i de spesielle forutsetninger ströket vedrörende takst nr. 45. Endelig ba advokat Röncke protokollert vedrörende takst nr. 3 at anlegget påtar seg å senke fru Grimstads adkomstvei. Likeledes at trappen flyttes lenger opp enn den i dag er.

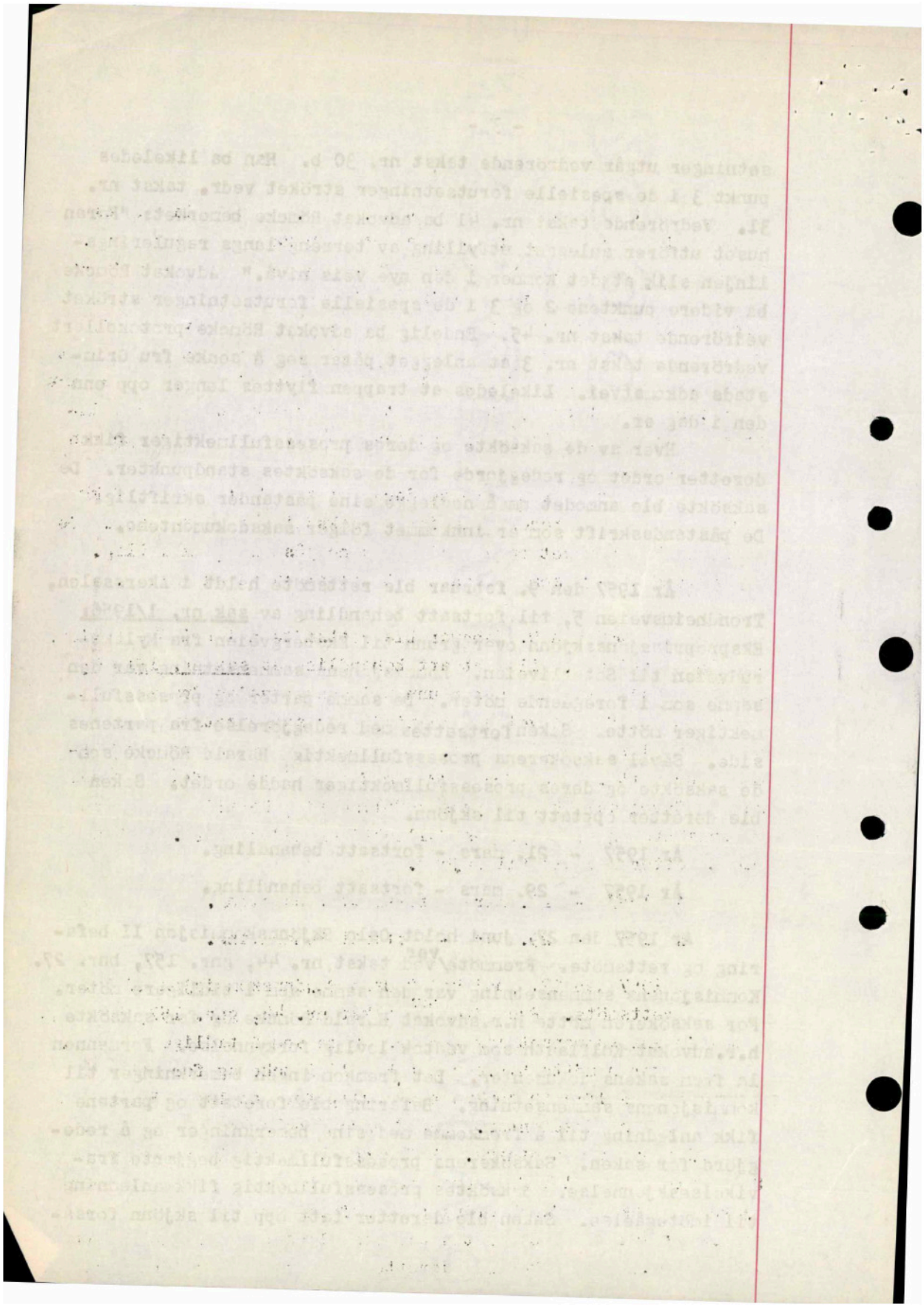
Hver av de saksökte og deres prosessfullmektiger fikk deretter ordet og redegjorde for de saksöktes standpunkter. De saksökte ble anmodet om å nedlegge sine påstander skriftlig. De påstandsskrift som er innkommet följer saksdokumentene.

År 1957 den 9. februar ble rettsmöte holdt i Akerssalen, Trondheimsveien 5, til fortsatt behandling av sak nr. 1/1956: Ekspropriasjonsskjönn over grunn til Ekebergveien fra Mylskerudveien til Seterliveien. Kommisjonens sammensetning var den samme som i foregående möter. De samme parter og prosessfullmektiger mötte. Saken fortsattes med redegjörelse fra partenes side. Såvel saksökerens prosessfullmektig Harald Röncke som de saksökte og deres prosessfullmektiger hadde ordet. Saken ble deretter opptatt til skjönn.

År 1957 - 21. mars - fortsatt behandling.

År 1957 - 29. mars - fortsatt behandling.

År 1957 den 27. juni holdt Oslo Skjönnskommisjon II befaring og rettsmöte. Fremmöte var ved takst nr. 44, gnr. 157, bnr. 27. Kommisjonens sammensetning var den samme som i tidligere möter. For saksökeren mötte h.r.advokat Harald Röncke og for saksökte h.r.advokat Kolflaath som vedtok lovlig forkynnelse. Formannen la frem sakens dokumenter. Det fremkom ingen bemerkninger til kommisjonens sammensetning. Befaring ble foretatt og partene fikk anledning til å fremkomme med sine bemerkninger og å redegjöre for saken. Saksökerens prosessfullmektig begjærte fravikelseskjennelse. Saksöktes prosessfullmektig fikk anledning til imötegåelse. Saken ble deretter tatt opp til skjönn forså-



vidt også gjaldt takst nr. 44.

År 1957 den 18. november holdt Oslo Skjönnskommisjon II möte på formannens kontor til fortsettelse av behandlingen av sak nr. 1/1956: Ekspropriasjonsskjönn over grunn til Ekebergveien fra Mylskerudveien til Seterliveien. Kommisjonens sammensetning var den samme som i tidligere möter. Parter og prosessfullmektiger var ikke tilstede. På grunn av at det hadde vist seg önskelig å behandle sak vedrörende takst nr. 44 sammen med saken for de övrige takstnummer var avhjemling av skjönn ikke foretatt våren 1957. Befaring var holdt vedrörende takst nr. 44 den 27. juni 1957. Avhjemling hadde så ikke funnet sted på grunn av ferier, sykdomsfravær og reisefravær. Kommisjonen var derfor enig om å foreta en ny befaring för avhjemling fant sted. Formannen meddelte at han hadde vært i kontakt med prosessfullmektigene. De hadde ikke noe å bemerke til at ny befaring ble holdt. Til denne befaring var det ikke ansett påkrevet med innkalling av parter og prosessfullmektiger. Kommisjonen foretok deretter befaring og etterfölgende möte på formannens kontor samme dag.

År 1958 den 19. februar holdt Oslo Skjönnskommisjon II nytt möte til behandling av sak nr. 1/1956: Ekspropriasjonsskjönn over grunn til Ekebergveien fra Mylskerudveien til Seterliveien. Mötet ble holdt på formannens kontor. Kommisjonens sammensetning var den samme som i tidligere möter. Etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer i flere möter ble det avsagt sådant

S k j ö n n:

Takst nr. 1. Gnr. 157, bnr. 304: Fru Kirsten Falck:
Ingen erstatning. Det vises herom til forutsetningene for skjönnet, hvorav fremgår at det ikke eksproprieres noen grunn.

Takst nr. 2. Gnr. 157, bnr. 32: Anders, P.A. og Conrad Holm:
Det eksproprieres 17,5 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,00. Det er forutsetningen at saksökeren ordner med trapp i vei så höyt opp som mulig i denne.

Takst nr. 3. Gnr. 157, bnr. 109: Anna Marie Grimstad.
Det eksproprieres 80,9 m2 grunn. Grunnen blir å erstatte med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr.23,- pr. l.m. Veivesenet legger om trappen. Det gis erstatning for skråning med kr. 10,- pr. m2.

Takst nr. 4. Gnr. 157, bnr. 326: Aksel Treider Westen.:
Det eksproprieres 546,4 m2 som settes til kr. 22,- pr. m2. Retten har da tatt i betraktning at det her er tale om en hjörnetomt. Det gis videre erstatning for flytting av gjerde og port med kr. 14,- pr. l.m. og for skråning med med kr. 11,- pr. m2. Det er forutsetningen at Veivesenet bygger forstötningsmur. Trær og busker går inn i grunnerstatningen.

Takst nr. 5. Gnr. 157, bnr. 301: Anna Marie og Erik Trögen:
Det eksproprieres ingen grunn. Veivesenet foretar eventuelt flytting av gjerde.

Takst nr. 6. Gnr. 157, bnr. 256: Torbjörg Persen:
Det eksproprieres ingen grunn. Veivesenet foretar eventuelt flytting av gjerde.

Takst nr. 7. Gnr. 157, bnr. 108: Eva Wennevold.
Det eksproprieres 187,8 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr. 23,- pr. l.m. For portstolper gis til sammen erstatning kr. 800,- og i erstatning for gjerdefundament kr. 1000,-. Port blir å erstatte med kr. 250,-, og det gis erstatning med kr. 10,- pr. m2 for skråning. Tap av trær og busker går inn i grunnerstatningen. Forövrig gis ingen erstatning.

Takst nr. 8. Gnr. 157, bnr. 380: Laila Saxegaard:
Det eksproprieres ingen grunn og gis ingen erstatning.

Takst nr. 9. Gnr. 157, bnr. 308: Gunnar Winge:
Det eksproprieres 105,2 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr. 23,- pr. l.m. Port erstattes med kr. 250,-, portstolper med kr. 550,- tilsammen. I erstatning for skråning betales kr. 10,- pr. m2. Det gis videre erstatning for gjerdesokkel med kr. 800,-. Det er videre forutsetningen at saksökeren påtar seg å ordne garasjespörsmålet som melder seg for saksökte i anledning ekspropriasjonen. Det

tilstås saksökte en avsavnsgodtgjöring under omarbeidelsen med kr. 3,- pr. dag for begge garasjeplasser til sammen.

Takst nr. 10. Gnr. 157, bnr. 4: Evald Schou Hansen.
Det eksproprieres ingen grunn og gis ingen erstatning.

Takst nr. 11. Gnr. 157, bnr. 33: Marie Johannesen:
Det eksproprieres 254,5 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. og det gis erstatning for port med kr. 250,-. Erstatning for gjerdefundament kr. 1000,-. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Tap av busker og trær inngår i grunnerstatningen.

Takst nr. 12. Gnr. 157, bnr. 93: Halvor, Halla og Olga Gulbrandsen og Anna Bottolfsen.
Det eksproprieres 171,3 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr. 23,- pr. l.m. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Det er en forutsetning at saksökeren tar vekk en grensesten. Tap av trær og busker inngår i grunnerstatningen.

Takst nr. 13. Gnr. 157, bnr. 10: Halla Gulbrandsen:
Det eksproprieres 600,5 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr. 23,- pr. l.m. Port erstattes med kr. 400,- og portstolper med kr. 400,-. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Saksökte har påstått takst for byggegrunn, og retten mener å ha gitt dette.

Takst nr. 14. Gnr. 157, bnr. 12: Einar Brekke:
Det eksproprieres 31,6 m2 som erstattes med kr. 10,- pr. m2. Retten har da vurdert grunnen som forhavegrunn. Det gis kr.250,- i erstatning for port. Det er forusetningen at Veivesenet bygger trapp i gangvei.

Takst nr. 15 utgår.

Takst nr. 16. Gnr. 157, bnr. 360: Ing. Kaare Jacobsen:
Det eksproprieres 292,9 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Veivesenet bygger en forlengelse av törrmur ca. 42 m. lang og ca. 30 cm. höy. Det må foretas en delvis flytting av gjerde. Erstatning for dette og for port settes til kr. 500,-. Erstatning for frukttrær og hekk gis med kr. 500,- tilsammen.

- 7 -

Takst nr. 17. Gnr. 156, bnr. 103: Einar Bruun:
Det ekspropriéres ingen grunn og gis ingen erstatning.

Takst nr. 18. Gnr. 156, bnr. 196: Byggm. Martin Olsen v/Karl Olsen:
Det ekspropriéres 6,1 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Forövrig gis ingen erstatning.

Takst nr. 19. Gnr. 157, bnr. 362: Reidun Haugen:
Det ekspropriéres 173,4 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. og skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. I erstatning for frukttrær og hekk betales tilsammen kr. 600,-.

Takst nr. 20. Gnr. 156, bnr. 201: Karl O. Olsen:
Det ekspropriéres 53,8 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. Port erstattes med kr. 250,-. Erstatning for busker og trær inngår i grunnerstatningen. Forövrig gis ingen erstatning.

Takst nr. 21. Gnr. 157, bnr. 363: Edith Hansen:
Det ekspropriéres 140,3 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Erstatning for nytt gjerde betales med kr. 23,- pr. l.m. I erstatning for tap av frukttrær betales saksökte kr. 200,-.

Takst nr. 22. Gnr. 156, bnr. 95: Olaf Skau:
Det ekspropriéres 13,9 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Erstatning for nytt gjerde kr. 23,- pr. l.m.

Takst nr. 23. Gnr. 157, bnr. 92: Otto Stenhammer:
Det ekspropriéres 184,7 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Våningshus erstattes med kr. 15.000,- i tilfelle av ekspropriasjon av dette. Hvis våningshuset ikke ekspropriéres, vurderes tomten som en brukbar byggetomt, og det gis ingen ulempe-erstatning. Det gis erstatning med kr. 5.000,- for flytting av uthus. Erstatning for gjerde betales med kr.23,- pr. l.m. og port erstattes med kr. 250,-. I erstatning for skråning betales kr. 10,- pr. m2. Erstatning for tap av beplantning gis med kr. 200,- tilsammen.

- 8 -

Takst nr. 24. Gnr. 157, bnr. 371: Gudbrand Tönseth:
Det eksproprieres 12,6 m2 veigrunn som settes til kr. 0,oo.

Takst nr. 25. Gnr. 157, bnr. 372: Otto Stenhammer:
Det eksproprieres 12,6 m2 veigrunn som settes til kr. 0,oo.

Takst nr. 25 b. Fester: Thor J. Stenhammer:
Det vises til det som er resultatet for takst nr. 25.

Takst nr. 26. Gnr. 156, bnr. 205 og 230: Kjell Olsen:
Det eksproprieres 2,4 m2 grunn som erstattes med kr. 22,- pr.m2, idet kommisjonen har tatt hensyn til at det er tale om en hjörnetomt.

Takst nr. 27. Gnr. 157, bnr. 340: A/S Nordstrandshöiden:
Det eksproprieres 390,5 m2 grunn som erstattes med kr. 10,-, idet kommisjonen vurderer grunnen som forhavegrunn. Det eksproprieres videre 136,8 m2 gammel veigrunn som settes til kr. 0,oo.

Takst nr. 27 b: Fester: A/S Sörli Byggelag:
Det er opplyst at det mellom eier av takst nr. 27 og fester av samme eiendom er enighet om ordning i forbindelse med ekspropriasjonen. Ordningen er akseptert fra festers side og foranlediger ingen bemerkninger fra kommisjonen.

Takst nr. 28. Gnr. 156, bnr. 229: Aage Hereng:
Det eksproprieres 2,4 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr.m2.

Takst nr. 29. Gnr. 156, bnr. 228: Karl og Kjell Olsen:
Det eksproprieres 15,1 m2 grunn som erstattes med kr. 20,-pr.m2. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2.

Takst nr. 30. Gnr. 156, bnr. 99 og 217: Christian Nyhuus:
Det eksproprieres fra bnr. 99 23,1 m2 grunn og fra bnr. 217 20,3 m2, tilsammen 43,4 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Gjerde er tidligere satt opp av eier (i 1950). Det tidligere gjerde var etter opplysningene kommisjonen har mottatt like godt som andre gjerder kommisjonen har tilkjent erstatning for. Kommisjonen har derfor funnet det rimelig å gi erstatning for gjerde med kr. 1.000,-.

Takst nr. 31. Gnr. 156, bnr. 98: Martin Martinsen:
Det eksproprieres 32,6 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Erstatning for nytt gjerde settes til kr. 23,- pr.l.m.

Takst nr. 32. Gnr. 157, bnr. 361: Filip Hult:
Det eksproprieres 29,5 m2 og 80 m2 gammel veigrunn som settes til kr. 0,oo. Det eksproprieres videre 125,5 m2 og 59,7 m2, tilsammen 185,2 m2 som settes til kr. 35,- pr. m2, Retten har da tatt i betraktning at grunnen her har særlig verdi. Det gis ingen erstatning for fjerning av reklameskilt, da det var satt opp med kjennskap til reguleringen.

Takst nr. 33. Gnr. 157, bnr. 223: Oslo Telefonanlegg:
Det eksproprieres 138,8 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Flytting av gjerde, port og hekk erstattes med tilsammen kr. 30,- pr. löpemeter. Erstatning for skråning betales med kr. 10,- pr. m2. Det gis erstatning for frukttrær og bærbusker med kr. 500,-.

Takst nr. 34 utgår.

Takst nr. 35. Gnr. 157, bnr. 336: A/S Nordstrandshöiden:
Det eksproprieres 247,7 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Tap av trær inngår i grunnerstatningen.

Takst nr. 35 b. Fester: Ekebergvn. 180 A/S:
Som nevnt under takst nr. 35 tilkjennes eieren grunnerstatning. Spörsmålet om eventuelt nedslag i festeavgiften blir å avgjöre mellom eier og fester. Festeren tilkjennes ingen direkte erstatning.

Takst nr. 36. Gnr. 157, bnr. 311: A/S Nordstrandshöiden:
Det eksproprieres 499,7 m2 grunn som erstattes med kr. 15,- pr. m2. Retten har da vurdert grunnen som forhavegrunn til forretningstomt.

Takst nr. 36 b. Fester: A/S Kastellgården:
Eieren av takst nr. 36 er som det vil fremgå av foranstående tilkjent erstatning for ekspropriasjon av grunn. Eventuelt nedslag i festeavgiften må bli å avgjöre mellom eier og fester.

- 10 -

Takst nr. 37 utgår.

Takst nr. 38. Gnr. 157, bnr. 24: N.R. Dahl:
Det eksproprieres 292,5 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning med kr. 23,- pr. l.m. for nytt gjerde. Mur erstattes med kr. 4.000,-. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Tap av trær inngår i grunnerstatningen. Frukttrær, bærbusker og hekk erstattes med kr. 400,-.

Takst nr. 39. Gnr. 157, bnr. 388: Ingeborg Haug:
Det eksproprieres 180,3 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. Port erstattes med kr. 250,- og mur med kr. 500,-. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Frukttrær og bærbusker erstattes med kr. 500,-. Forövrig gis ingen erstatning.

Takst nr. 40. Gnr. 157, bnr. 25: Kjell Bondevik:
Det eksproprieres 285,8 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. og ny port erstattes med kr. 250,-. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Det gis erstatning for frukttrær og bærbusker med tilsammen kr. 600,-. Tap av andre trær inngår i grunnerstatningen. Forövrig gis ingen erstatning.

Takst nr. 41. Gnr. 157, bnr. 377: Leif Börresen, Lars Sæböe-Larsen, Ole Fr. Fredriksen og Den Polske Legasjon:
Det eksproprieres 222,3 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Flytting av gjerde erstattes med kr. 14,- pr. l.m. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Tap av beplantning inngår i grunnerstatningen.

Takst nr. 42 utgår.

Takst nr. 43. Gnr. 157, bnr. 26: Ole Sverre:
Det eksproprieres 10,7 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Erstatning for flytting av gjerde og port:kr. 400,- tilsammen.

Takst nr. 44. Gnr. 157, bnr. 27: Dr. Anton Nielson:
Det eksproprieres 28,6 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Erstatning for tap av stengjerde og port gis med kr. 4.000,- tilsammen. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2.

Erstatning for tap av syrinhekk gis med kr. 700,-. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr. 23,- pr. l.m. For ny port kr. 250,-. Ved fastsettelse av erstatning for tap av stengjerde og port har retten vurdert gjerdets forfatning og at erstatning også gis for oppsetting av nytt gjerde.

Takst nr. 45. Gnr. 157, bnr. 14: Sonja Molstad:
Det eksproprieres ingen grunn og gis ingen erstatning.

Takst nr. 46. Gnr. 183, bnr. 11: Hanna Andresen:
Det eksproprieres 9,9 m2 grunn som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Det gis erstatning med kr. 23,- pr. l.m. for gjerde og kr. 250,- for port. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Erstatning for trær inngår i grunnerstatningen. Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 47. Gnr. 182, bnr. 378, 541 og 593: Ellen Pedersen:
Det eksproprieres 254 m2 + 35,5 m2 + 22,6 m2 + 276,8 m2. Erstatningen settes til kr. 30,- pr. m2, idet grunnen anses særlig verdifull. Det gis erstatning for nytt gjerde med kr. 23,- pr. l.m. Det gis erstatning for mistbenker med kr. 4.000,-. Skråning erstattes med kr. 15,- pr. m2. Ved ekspropriasjonen vil en utsalgsbod bli berört. Erstatning for dette settes til kr. 300,-. På grunn av ekspropriasjonen vil det gartneri som drives på eiendommen måtte opphöre. Retten finner at eieren derved har tap i inntekt og setter erstatning for dette til kr. 70.000,-. Retten har da vurdert at gartneriet har gitt eieren et knapt levebröd. Kommisjonens medlem Eugen Wiik stemte for at erstatning for tap i inntekt skulle settes til kr. 25.000,-.

Takst nr. 48. Gnr. 183, bnr. 7: Karen Lorentzen:
Det eksproprieres 78 m2 grunn som settes til kr. 20,- pr. m2. Gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. Det gis erstatning for port med kr. 800,-. Hekk og bærbusker erstattes med tilsammen kr. 300,-.

Takst nr. 49. Gnr. 182, bnr. 207: I. Schelle, T.Schelle, R.Schelle, B.Björnrud, D. Landmark og S. Mörstad.
Det eksproprieres 247,6 m2 som erstattes med kr. 35,- pr. m2, idet retten har vurdert grunnen som forretningsgrunn. Det gis

erstatning for flytting av gjerde med kr. 14,- pr. l.m. og erstatning for mur med kr. 2.500,-. Skråning erstattes med kr. 17,50 pr. m2. Frukttrær og hekk erstattes med kr. 1.500,- tilsammen. Forövrig gis ingen erstatning.

Takst nr. 50. Gnr. 183, bnr. 9: Ragnhild Scheibler:
Det eksproprieres 138,7 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Ved ekspropriasjonen må rives et hus (gulvflate 40,3 m2) som erstattes med kr. 5.000,-. Erstatning for nytt gjerde kr.23,- pr. l.m. Port erstattes med kr. 250,- og skråning med kr. 10,- pr. m2. Bærbusker og frukttrær erstattes med tilsammen kr. 500,-. Forövrig ingen erstatning.

Takst nr. 51. Gnr. 182, bnr. 461: Anna Margrethe Jenssen:
Det eksproprieres 58,5 m2 som erstattes med kr. 30,- pr. m2, idet retten har vurdert grunnen som forretningsgrunn. Nytt gjerde erstattes med kr. 23,- pr. l.m. Port erstattes med kr. 250,- og skråning med kr. 15,- pr. m2. Tap av trær inngår i grunnerstatningen.

Takst nr. 52. Gnr. 183, bnr. 6:A/S Sæterheim v/fru Ellen Pedersen:
Det eksproprieres 20,4 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,oo.

Takst nr. 53. Gnr. 183, bnr. 12: S.S. Rasmussen, R.Scheibler, G. Scheibler og Hroar Scheibler:
Det eksproprieres 524,9 m2 som erstattes med kr. 20,- pr. m2. Flytting av gjerde erstattes med kr. 14,- pr. l.m. Skråning erstattes med kr. 10,- pr. m2. Tap av trær inngår i grunnerstatningen. Forövrig gis ingen erstatning.

I forbindelse med skjönnet er også vurdert eiendommer tilhörende Ekebergbanen og Oslo kommune.

For Ekebergbanens eiendommers vedkommende vurderes disse slik:
Gnr. 156, bnr. 93: 54,2 m2 som vurderes til kr. 20,- pr. m2.
Gnr. 157, bnr. 193: 210,8 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,o
7,0 m2 banegrunn som settes til kr. 0,oo.
Gnr. 157, bnr. 194: 258,1 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,o
Gnr. 157, bnr. 195: 680,8 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,o
30,o " banegrunn som settes til kr. 0,oo.

Gnr. 156,bnr. 92: 567,3 m2 som vurderes til kr. 20,- pr. m2.
Gnr. 182,bnr. 484: 34,9 " " " " " 20,- " "

For Oslo kommunes eiendommers vedkommende:

Gnr. 157,bnr. 358: 14 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,oo
124,2 " " " " " " kr.0,oo.
200,6 " grunn som vurderes til kr. 20,- pr. m2.
25,8 " " " " " " 20,- " "
Gnr.157,bnr.305: 154,8 " " " " " " 20,- " "
Gnr.157,bnr.221: 74,4 m2 gammel veigrunn som settes til kr.0,oo.
236,4 " grunn som vurderes til kr. 20,- pr. m2.
65,0 " " " " " " 20,- " "
Gnr.156,bnr.212: 150,7 " " " " " " 20,- " "

For ledigbleven veigrunn fastsettes verdien til kr. 10,- pr. m2.

I forbindelse med ekspropriasjonsskjönnet er også refusjonsskjönn begjært fra saksökerens side. Kommisjonen har tatt begjæringen tilfölge og har etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer avgitt slikt

R e f u s j o n s s k j ö n n:

I anledning saksökerens begjæring om refusjonsskjönn har de saksökte hevdet at refusjon ikke kan komme på tale, idet veiutvidelsen ikke vil være til synderlig nytte for de saksökte, men tvertimot medföre ulemper for dem på grunn av ökt trafikk. De har hevdet at når veiutvidelsen kommer i stand er det ikke av hensyn til de saksökte, men av hensyn til Oslos egentlige trafikkbehov. Retten er kommet til at det i dette tilfelle ikke vil være rimelig å pålegge full refusjon for andre eiendommer enn for forretningseiendommene. Når det gjelder disse eiendommer har retten funnet at de vil ha en betydelig nytte av veiutvidelsen. Når det gjelder de eiendommer som ikke er forretningseiendommer, er retten kommet til at det bör pålegges dem en refusjonsplikt med 1/3-del. Retten har da sett det slik at disse eiendommer vil ha en viss nytte av veiutvidelsen, og har funnet at den begrensede nytte av veiutvidelsen kan settes til 1/3-del. Det er forutsetningen at refusjonsplikten

- 14 -

forfaller etter bygningslovens vanlige regler for de bebygde tomters vedkommende. For de ubebygde tomters vedkommende forfaller refusjonen ved nybygging. Refusjonen fastsettes videre bare for grunnerstatningene, ikke for erstatninger for bygninger etc. Ved refusjonen betraktes hele strekningen som en enhet.

Etter det resultat retten er kommet til pålegges følgende eiendommer full refusjon: Gnr. 157, bnr. 340 (takstnr. 27), gnr. 157, bnr. 361 (takstnr. 32), gnr. 157, bnr. 311 (takstnr. 36), gnr. 182, bnr. 207 (takstnr. 49), gnr. 182, bnr. 461 (takstnr. 51), gnr. 156, bnr. 93, gnr. 156, bnr. 92, gnr. 182, bnr. 484.

Videre pålegges de resterende eiendommer som omfattes av skjönnet refusjonsplikt med 1/3-del.

For följende eiendommer finner retten at refusjonsplikten allerede er forfalt:

Takst nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 52.

For följende eiendommer finner retten at refusjonsplikten ikke er forfalt, men först forfaller ved bebyggelse:

Takstnr. 10, 15, 23, 47, 51 og 53.

Saksomkostninger:

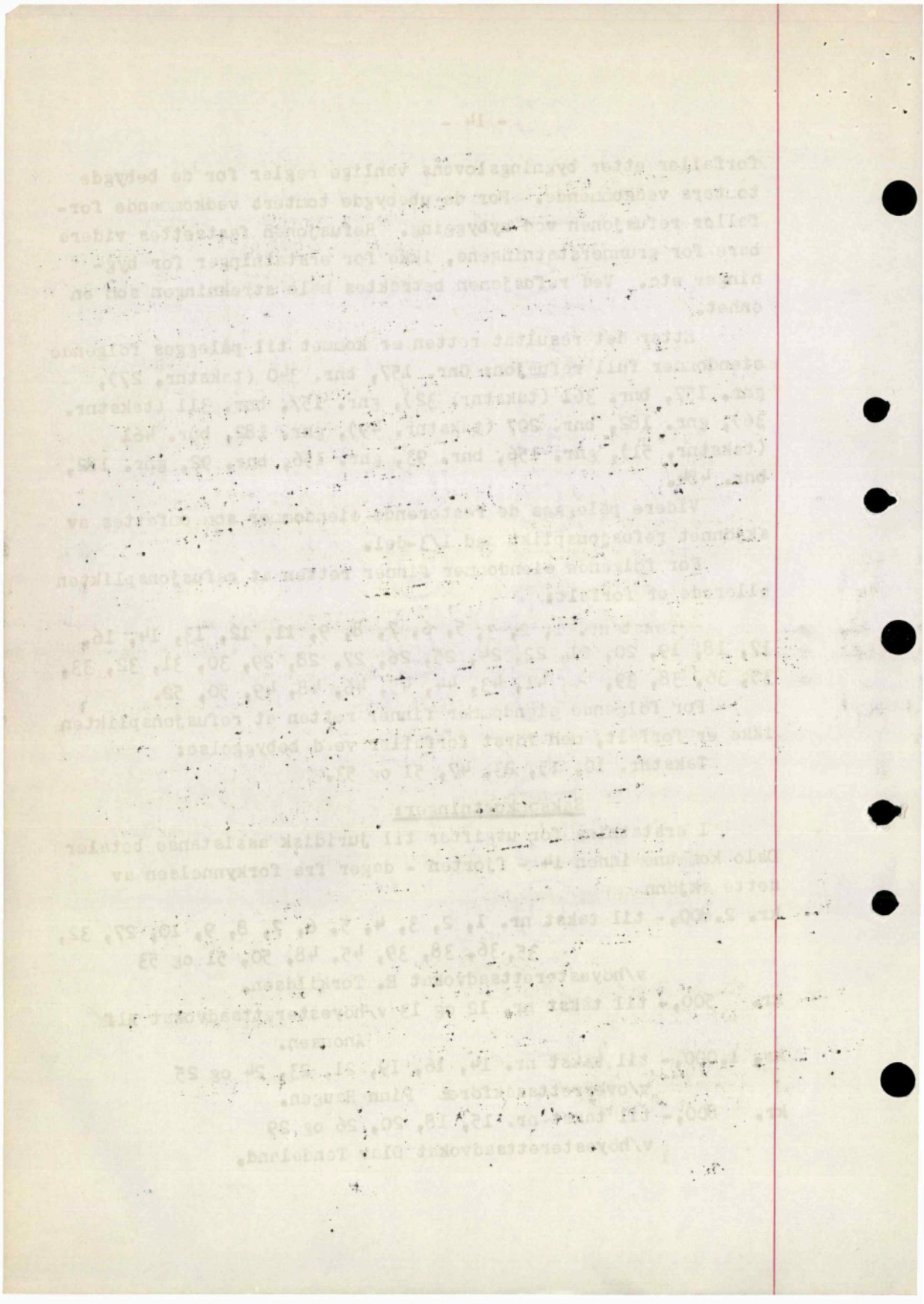
I erstatning for utgifter til juridisk assistanse betaler Oslo kommune innen 14 - fjorten - dager fra forkynnelsen av dette skjönn

kr. 2.800,- til takst nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 27, 32, 35, 36, 38, 39, 45, 48, 50, 51 og 53
v/höyesterettsadvokat E. Torkildsen.

kr. 500,- til takst nr. 12 og 13 v/höyesterettsadvokat Alf Anonsen.

kr. 1.000,- til takst nr. 14, 16, 19, 21, 23, 24 og 25
v/overrettssakfører Finn Haugen.

kr. 800,- til takst nr. 15, 18, 20, 26 og 29
v/höyesterettsadvokat Olav Tendeland.



kr. 500,- til takst nr. 31 og 49 v/overrettssakfører Hans Kristian Siebke v/overrettssakfører Hennum.
kr. 300,- til takst nr. 35 b v/overrettssakfører Gerhard Wiese.
kr. 350,- til takst nr. 36 b v/høyesterettsadvokat Trond Buttingsrud.
kr. 1.250,- til takst nr. 46, 47 og ~~48~~ 52 *) v/overrettssakfører Henry Andresen.
kr. 350,- til takst nr. 44 v/høyesterettsadvokat Kolflaath.
kr. 200,- til takstnr. 4 v/overrettssakfører Birger Bakke.

Saken har vært meget omfattende og en utsettelse av saken har funnet sted p.g.a. at en av partene ikke var tilsagt. Videre har saken måttet utsettes flere ganger p.g.a. at formannen har vært bortreist i anledning andre rettssaker med prioritet og reisefravær for andre av kommisjonens medlemmer.

Det ble deretter avsagt sådan

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

Oslo kommune kjennes berettiget til, mot å betale - eventuelt deponere - de foran fastsatte erstatninger, å overta de foran takserte arealer. Overtagelse kan finne sted 14 dager etter forkynnelsen av dette skjönn.

Samtlige avgjörelser i skjönn og kjennelse er enstemmige, bortsett fra at kommisjonens medlem, Eugen Wiik, forsåvidt gjelder takst nr. 47 har dissentert når det gjelder fastsettelsen av erstatning for tap av fremtidig inntekt.

Protokollen opplest.
Retten hevet.

Alf Nordhus (sign.)
Hj. S. Bakstad (sign.) Eugen Wiik (sign.)
Hans K. Lange (sign.) Erik B. Hansen (sign.)

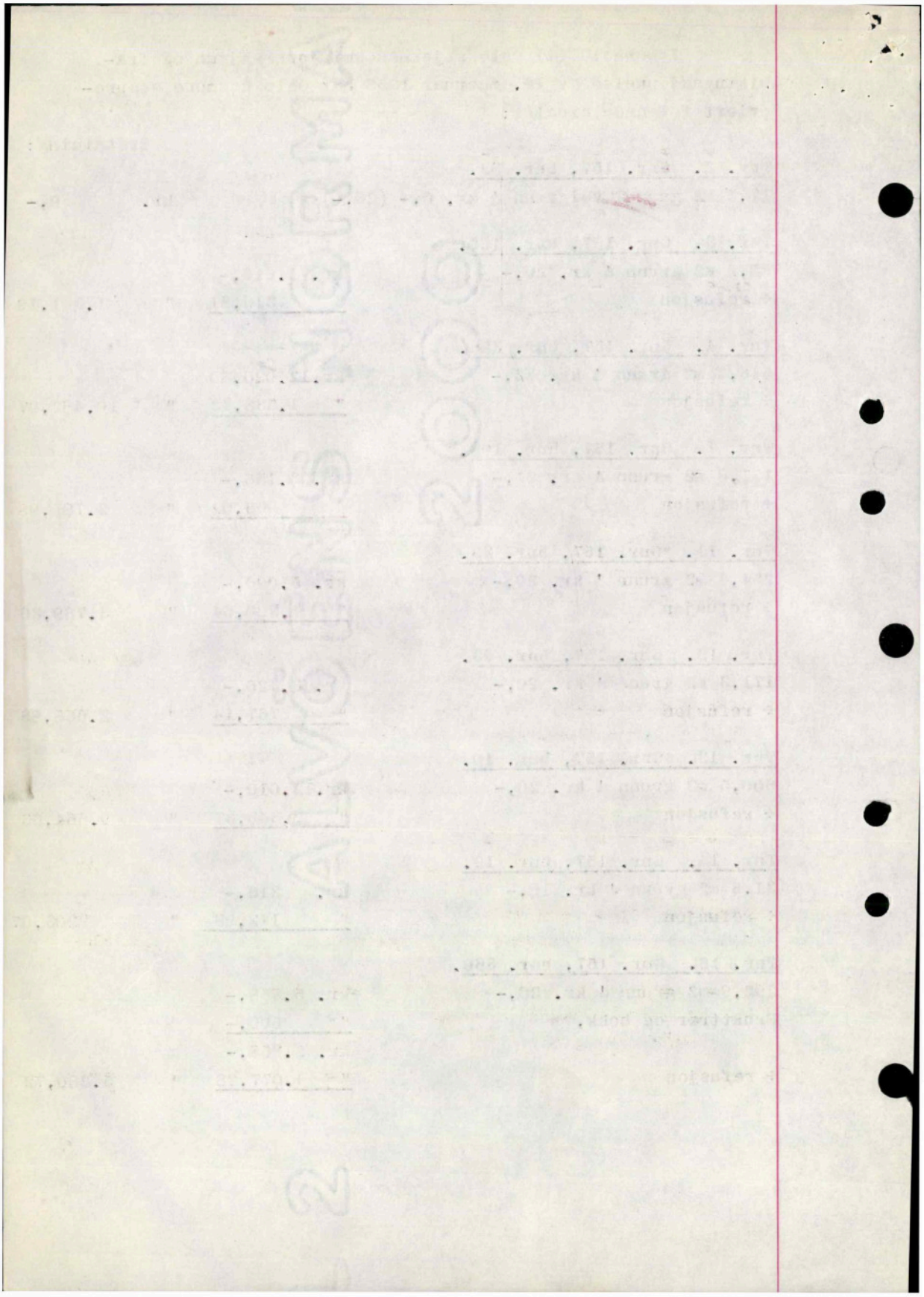
Riktig utskrift bekreftes:
K. Hansteensgaard
k. r. advokat

*) Rettet i h.t. skjönnskommisjonens skrivelse av 10/3-58. F. Gulbrandsen

ad 24 MAR 1959 3316/73

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn og fravikingskjennelse av 19. februar 1958 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

			Erstatning:
Tnr. 2. Gnr. 157, bnr. 32.			
17,5 m2 gammel veigrunn á kr. 0,- (20,-)		kr.	0,-
Tnr. 3. Gnr. 157, bnr. 109.			
80,9 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 1.618,-		
+ refusjon	" 316,81	"	1.301,19
Tnr. 4. Gnr. 157, bnr. 326.			
546,4 m2 grunn á kr. 22,-	kr.12.020,80		
+ refusjon	" 1.538,73	"	10.482,07
Tnr. 7. Gnr. 157, bnr. 108.			
187,8 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 3.756,-		
+ refusjon	" 966,02	"	2.789,98
Tnr. 11. Gnr. 157, bnr. 33.			
254,5 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 5.090,-		
+ refusjon	" 1.300,64	"	3.789,36
Tnr. 12. Gnr. 157, bnr. 93.			
171,3 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 3.426,-		
+ refusjon	" 767,14	"	2.658,86
Tnr. 13. Gnr. 157, bnr. 10.			
600,5 m2 grunn á kr. 20,-	kr.12.010,-		
+ refusjon	" 2.345,37	"	9.664,63
Tnr. 14. Gnr. 157, bnr. 12.			
31,6 m2 grunn á kr. 10,-	kr. 316,-		
+ refusjon	" 112,93	"	203,07
Tnr. 16. Gnr. 157, bnr. 360.			
292,9 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 5.858,-		
Frukttrær og hekk,	" 500,-		
	kr. 6.358,-		
+ refusjon	" 1.077,28	"	5.280,72



Erstatning:

Tnr. 18. Gnr. 156, bnr. 196.				
6,1 m2 grunn á kr. 20,-	kr.	122,-		
+ refusjon	"	905,11		
Netto refusjon	kr.	783,11	kr.	0,-
Tnr. 19. Gnr. 157, bnr. 362.				
173,4 m2 grunn á kr. 20,-	kr.	3.468,-		
Frukttrær og hekk	"	600,-		
	kr.	4.068,-		
+ refusjon	"	839,74	"	3.228,26
Tnr. 20. Gnr. 156, bnr. 201.				
53,8 m2 grunn á kr. 20,-	kr.	1.076,-		
+ refusjon	"	1.042,79	"	33,21
Tnr. 21. Gnr. 157, bnr. 363.				
140,3 m2 grunn á kr. 20,-	kr.	2.806,-		
Frukttrær	"	200,-		
	kr.	3.006,-		
+ refusjon	"	750,45	"	2.255,55
Tnr. 22. Gnr. 156, bnr. 95.				
13,9 m2 grunn á kr. 20,-	kr.	278,-		
+ refusjon	"	740,72		
Netto refusjon	kr.	462,72	"	0,-
Tnr. 24. Gnr. 157, bnr. 371.				
12,6 m2 gammel veigrunn á kr. 0,- (20,-)			"	0,-
Tnr. 25. Gnr. 157, bnr. 372.				
12,6 m2 gammel veigrunn á kr. 0,- (20,-)			"	0,-
Tnr. 26. Gnr. 156, bnr. 205 og bnr. 230.				
2,4 m2 grunn á kr. 22,-(bnr.205)	kr.	52,80		
+ refusjon (bnr. 205)	"	650,60		
Netto refusjon	kr.	597,80	"	0,-

- 3 -

Erstatning:

Tnr. 27. Gnr. 157, bnr. 340.

390,5 m2 grunn á kr. 10,-	kr.	3.905,-		
136,8 " gl.veigrunn á kr.0,-(10,-)	"	0,-		
527,3 m2	kr.	3.905,-	kr.	
Refusjon kr.5.197,82				
÷ verdien av gl.veigrunn " 1.368,-	"	3.829,82	kr.	75,18

Tnr. 28. Gnr. 156, bnr. 229.

2,4 m2 grunn á kr. 20,-	kr.	48,-		
÷ refusjon	"	954,89		
Netto refusjon	kr.	906,89	"	0,-

Tnr. 29. Gnr. 156, bnr. 228.

15,1 m2 grunn á kr. 20,-	kr.	302,-		
÷ refusjon	"	753,79		
Netto refusjon	kr.	451,79	"	0,-

Tnr. 30. Gnr. 156, bnr. 99 og bnr. 217.

23,1 m2 grunn á kr. 20,- (bnr.99)	kr.	462,-		
20,3 " " " " 20,- (" 217)	"	406,-		
½ part av gjerdeerstatning	"	500,-		
	kr.	1.368,-		
÷ refusjon (bnr. 99)	"	807,20	"	560,80

Fester av gnr. 156, bnr. 217.

½ part av gjerdeerstatning	kr.	500,-		
÷ refusjon	"	692,60		
Netto refusjon	kr.	192,60	"	0,-

Tnr. 31. Gnr. 156, bnr. 98.

32,6 m2 grunn á kr. 20,-	kr.	652,-		
÷ refusjon	"	1.090,91		
Netto refusjon	kr.	438,91	"	0,-

- 4 -

Erstatning:

Tnr. 32. Gnr. 157, bnr. 361.
185,2 m2 grunn á kr. 35,- kr. 6.482,-
109,5 " gl.veigrunn á kr. 0,-(35,-)" 0,-
294,7 m2 kr. 6.482,- kr.
Refusjon kr.3.934,45
÷ verdien av gl.veigrunn " 3,832,50 " 101,95 kr. 6.380,05

Tnr. 33. Gnr. 157, bnr. 223.
138,8 m2 grunn á kr. 20,- kr. 2.776,-
Frukttrær og bærbusker " 500,-
kr. 3.276,-
÷ refusjon " 1.442,22 " 1.833,78

Tnr. 35. Gnr. 157, bnr. 336.
247,7 m2 grunn á kr. 20,- kr. 4.954,-
÷ refusjon " 1.364,05 " 3.589,95

Tnr. 36. Gnr. 157, bnr. 311.
499,7 m2 grunn á kr. 15,- kr. 7.495,50
÷ refusjon " 4.997,55 " 2.497,95

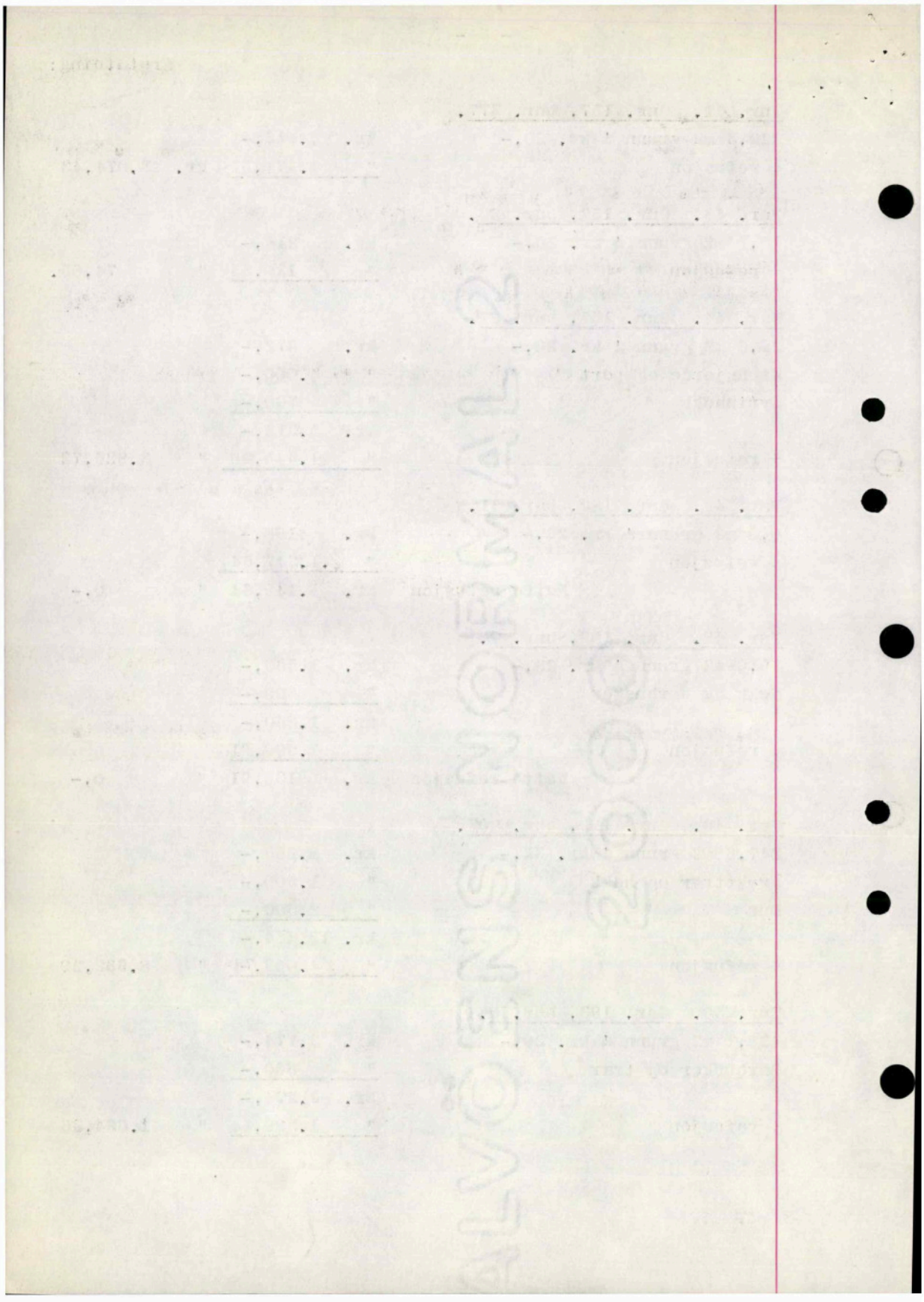
Tnr. 38. Gnr. 157, bnr. 24.
292,5 m2 grunn á kr. 20,- kr. 5.850,-
Frukttrær, bærbusker og hekk, " 400,-
Mur " 4.000,-
kr. 10.250,-
Refusjon vedr.opparb.av Lambertseterveien kr. 185,23
Refusjon for grunnerverv " 1.163,51 " 1.348,74 " 8.901,26

Tnr. 39. Gnr. 157, bnr. 388.
180,3 m2 grunn á kr. 20,- kr. 3.606,-
Frukttrær og bærbusker, " 500,-
kr. 4.106,-
÷ refusjon " 651,15 " 3.454,85

Tnr. 40. Gnr. 157, bnr. 25.
285,8 m2 grunn á kr. 20,- kr. 5.716,-
Frukttrær og bærbusker " 600,-
kr. 6.316,-
÷ refusjon " 993,83 " 5.322,17

- 5 -

			Erstatning:
Tnr. 41. Gnr. 157, bnr. 377.			
222,3 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 4.446,-		
+ refusjon	" 1.371,57	kr.	3.074,43
Tnr. 43. Gnr. 157, bnr. 26.			
10,7 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 214,-		
+ refusjon	" 139,35	"	74,65.
Tnr. 44. Gnr. 157, bnr. 27.			
28,6 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 572,-		
Stengjerde og port	" 4.000,-		
Syrinhekk	" 700,-		
	kr. 5.272,-		
+ refusjon	" 1.445,28	"	3.826,72
Tnr. 46. Gnr. 183, bnr. 11.			
9,9 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 198,-		
+ refusjon	" 1.347,64		
Netto refusjon	kr. 1.149,64	"	0,-
Tnr. 48. Gnr. 183, bnr. 7.			
78,0 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 1.560,-		
Hekk og bærbusker	" 300,-		
	kr. 1.860,-		
+ refusjon	" 1.999,91		
Netto refusjon	kr. 139,91	"	0,-
Tnr. 49. Gnr. 182, bnr. 207.			
247,6 m2 grunn á kr. 35,-	kr. 8.666,-		
Frukttrær og hekk	" 1.500,-		
Mur	" 2.500,-		
	kr. 12.666,-		
+ refusjon	" 4.003,71	"	8.662,29
Tnr. 50. Gnr. 183, bnr. 9.			
138,7 m2 grunn á kr. 20,-	kr. 2.774,-		
Bærbusker og trær	" 500,-		
	kr. 3.274,-		
+ refusjon	" 1.389,64	"	1.884,36



Erstatning:

Tnr. 51. Gnr. 182, bnr. 461.
58,5 m2 grunn á kr. 30,- kr. 1.755,-

Tnr. 52. Gnr. 183, bnr. 6.
20,4 m2 gl. veigrunn á kr. 0,-(20,-) " 0,-

Tnr. 53. Gnr. 183, bnr. 12.
524,9 m2 grunn á kr. 20,- " 10.498,-

De tilkjente erstatninger er betalt og kommunen innestår for riktig betaling.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 17. mars 1959.

Fredrik Schreiner.

F. Gulbrandsen.

B. Aarstrand.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2804260303 / Christian Stenerud, tlf. 911 11 969
Axel Flinders vei 2A, 1162 Oslo, Gnr. 157, bnr. 26, snr. 1 i Oslo kommune
Gnr. 157, bnr. 26, snr. 5 i Oslo kommune (Ideell andel 2/6.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

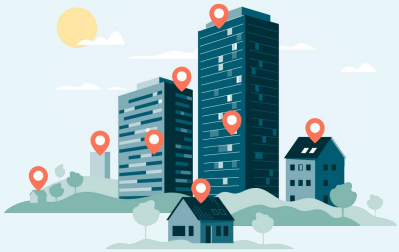
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2804260303
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

Christian Stenerud
Eiendomsmegler

911 11 969
christian.stenerud@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no