




Tilstandsrapport



 Enebolig

 Vårveien 71, 1182 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 149, bnr. 672

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 21674-1014

Referansenummer: VK4889

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



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

MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

Rapportansvarlig

Tore Haugstulen

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

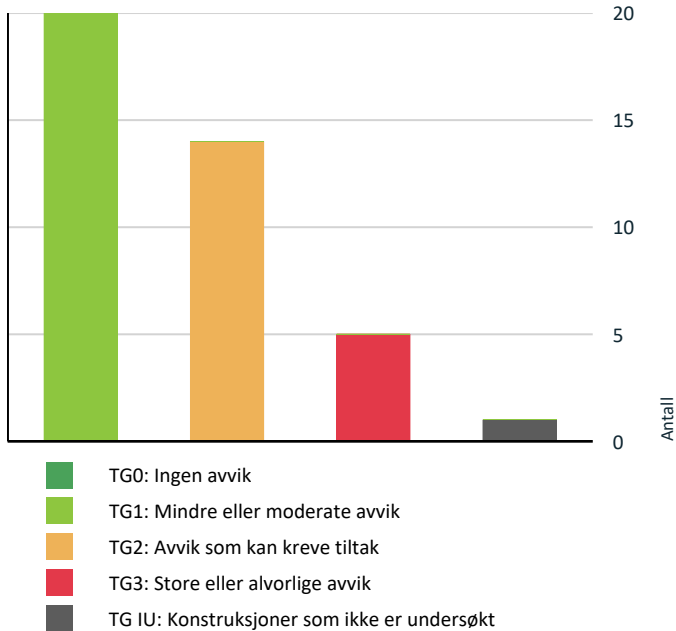
Enebolig

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

I følge eier

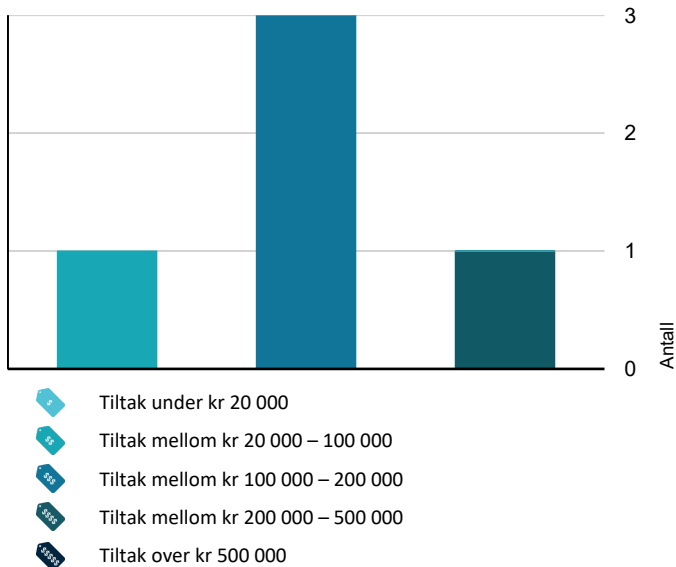
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1973

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

stål

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Musesperre må etableres.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kjeller trenger oppusning, 1 etg er nyoppusset utenom bad og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulv har store skader i kjeller

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjeller.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Badet er klart for modernisering.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

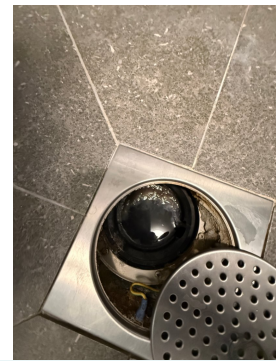
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet trenger oppgradering

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

badet er eldre med sopp i fuger

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD 2

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Badet trenger oppgradering

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Badet trenger oppgradering

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Eldre kjøkken med skader i fronter

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskifting av overflater/innredning.

kjøkkenet er modent for utskifting

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > KJØKKEN 2

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



KJELLER > KJØKKEN 2

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

noe skjult og noe åpent anlegg

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2026 i første etg er det nytt elektrisk i følge eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja i følge eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
i følge eier
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei i følge eier
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei i følge eier
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei i følge eier

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1973.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Er det påvist sprekkdannelser i grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

skrå tomt mot baksiden av boligen med dårlig/eldre drenering

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Drenering er fra byggeår og trenger oppgradering

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

Tilstandsrapport

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.



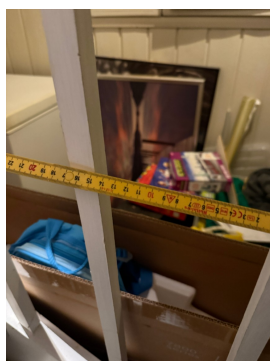
Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

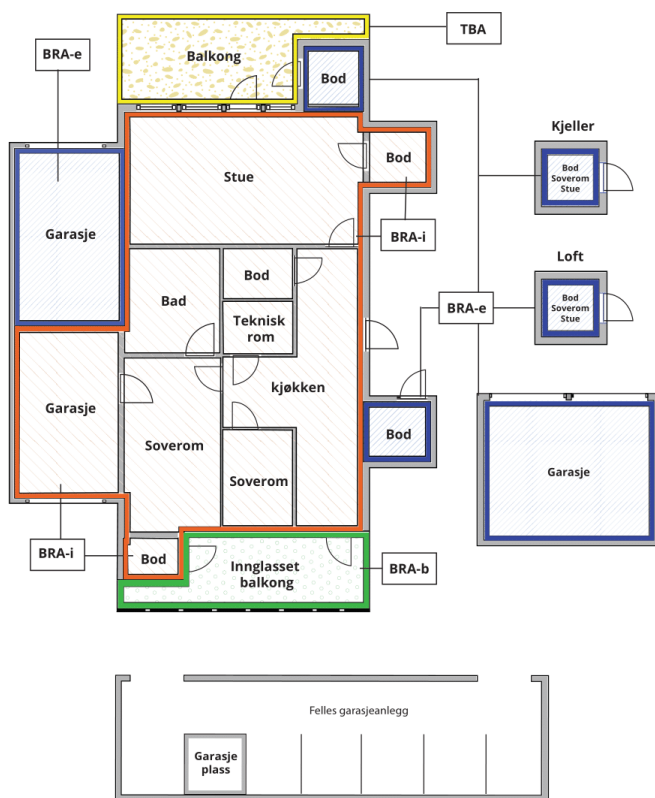
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje 1 | 139 | | | 139 | 35 |
| Kjeller | 100 | 26 | | 126 | 22 |
| SUM | 239 | 26 | | | 57 |
| SUM BRA | 265 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, hall m/trapp, kontor, stue, gang, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom | | |
| Kjeller | Kjøkken, kjøkken 2, bad, bad 2, stue, stue 2, entré, gang, hall, soverom, bod | Garasje | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge eier

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Tilbygg og renovering av store deler av 1 etg.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 08.4.2026 | Tore Haugstulen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 149 | 672 | | 0 | 802.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Vårveien 71

Hjemmelshaver

Nandanavanam Chaitanya, Kondaveeti Venkata
Shiva Nagu

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 12.04.2026 | |
| 2 | 12.04.2026 | |
| 3 | 13.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---------------------|--|--------------------|----------------------|
| 0301-149/672 | DelNr. 1 | Kommunale avgifter | NOK 35 915,47 |
| Eiendomsadresse: | Vårveien 71 1182 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Kondaveeti Venkata S N Vårveien 71 1182 OSLO | | |
| Eiernavn: | Kondaveeti Venkata S N | Totalt | NOK 35 915,47 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| Avgift | Beløp |
|------------------------|------------------|
| Feie- og tilsynsgebyr | 474,00 |
| Renovasjonsgebyr | 14 566,19 |
| Vann- og avløpsgebyr | 20 875,28 |
| Totale avgifter | 35 915,47 |

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{III} OSLO 5 * 1150 60

OF/GS

KOPI

Oslo, den 25.3.1977

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 149, bnr. 672, Lyngveien 48 b, Oslo 11.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Enebolig med hybelleiligheter.

Byggherre

Per Hansen, Lyngveien 48 b, Oslo 11.

Byggemelder

Askim Sag og Høvleri, 1800 ASKIM.

Ansvarshavende

Tømmerm. Arne Aasli, 1830 Vågla, Y. Enebakk.

Journalnr.

72/2517

Avsluttende synsforretning

21.3.1977.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

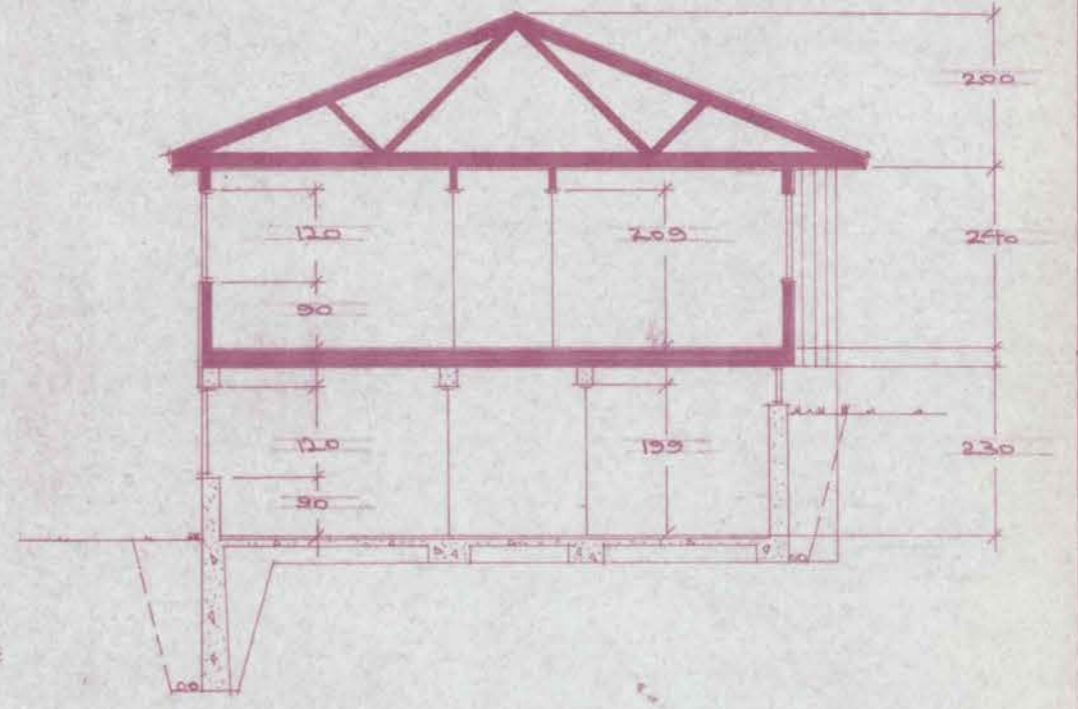
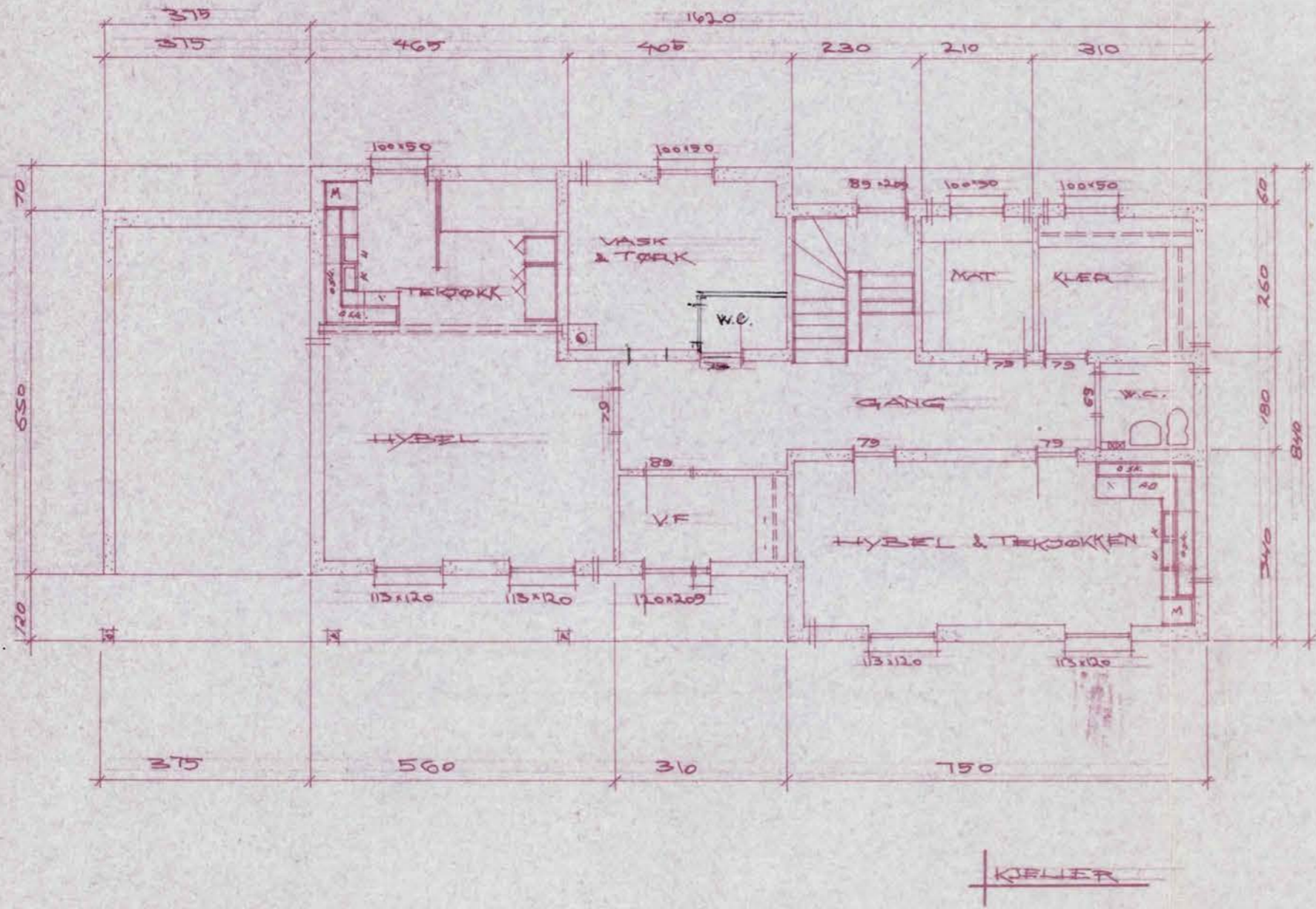
Fung. bygningsingeniør

O. Fjellanger

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

8 7 6 5 4 3 2 1

F
E
D
C
B
A



SNITT

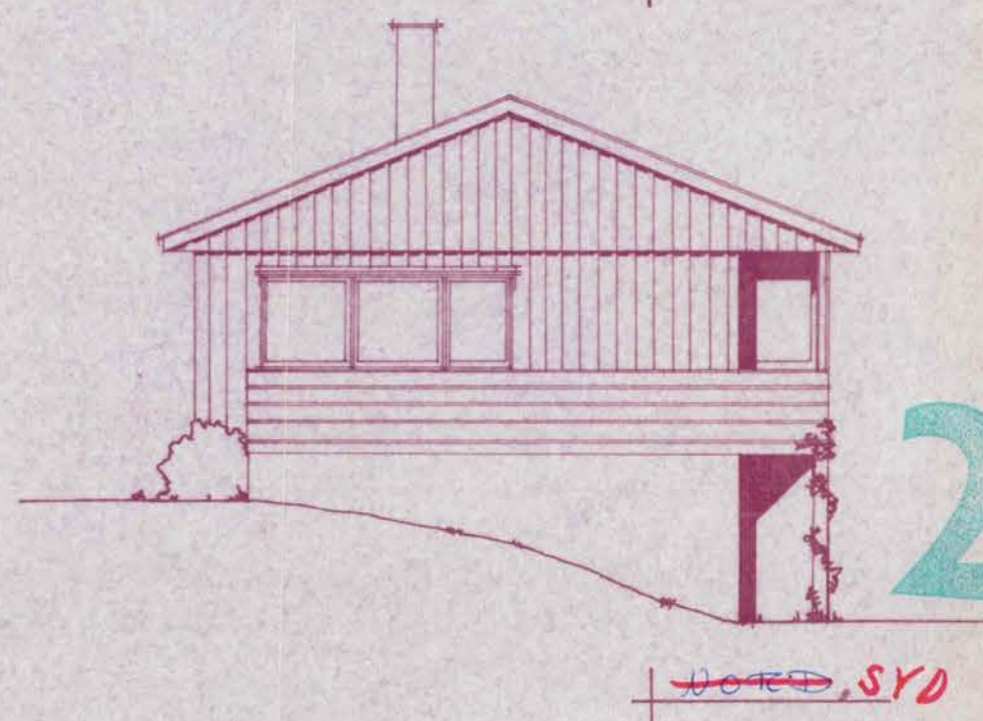
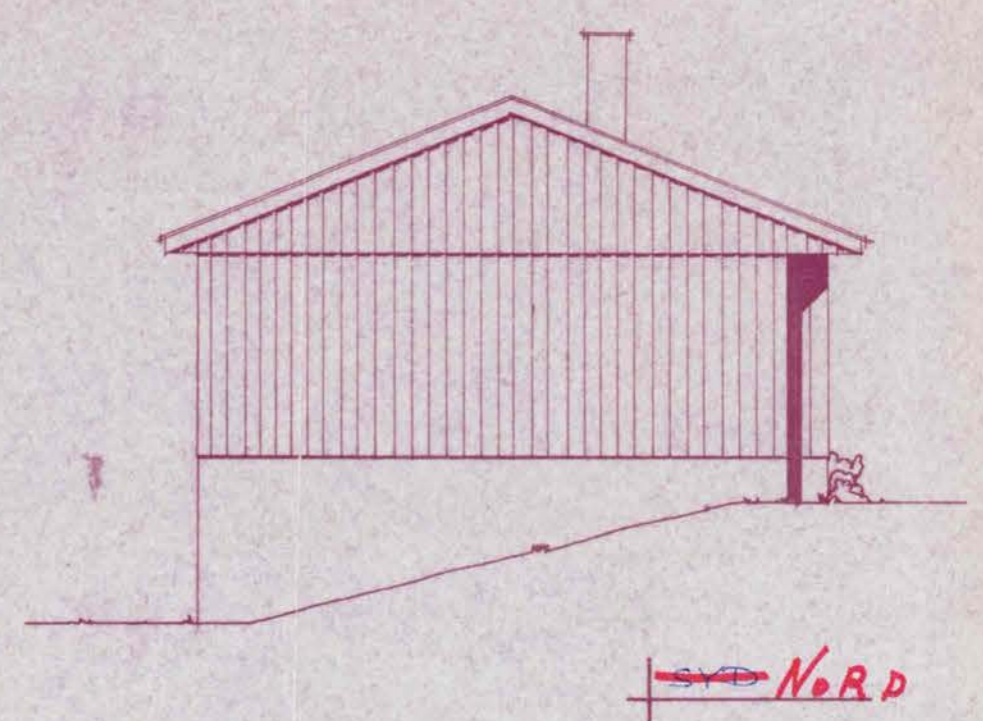
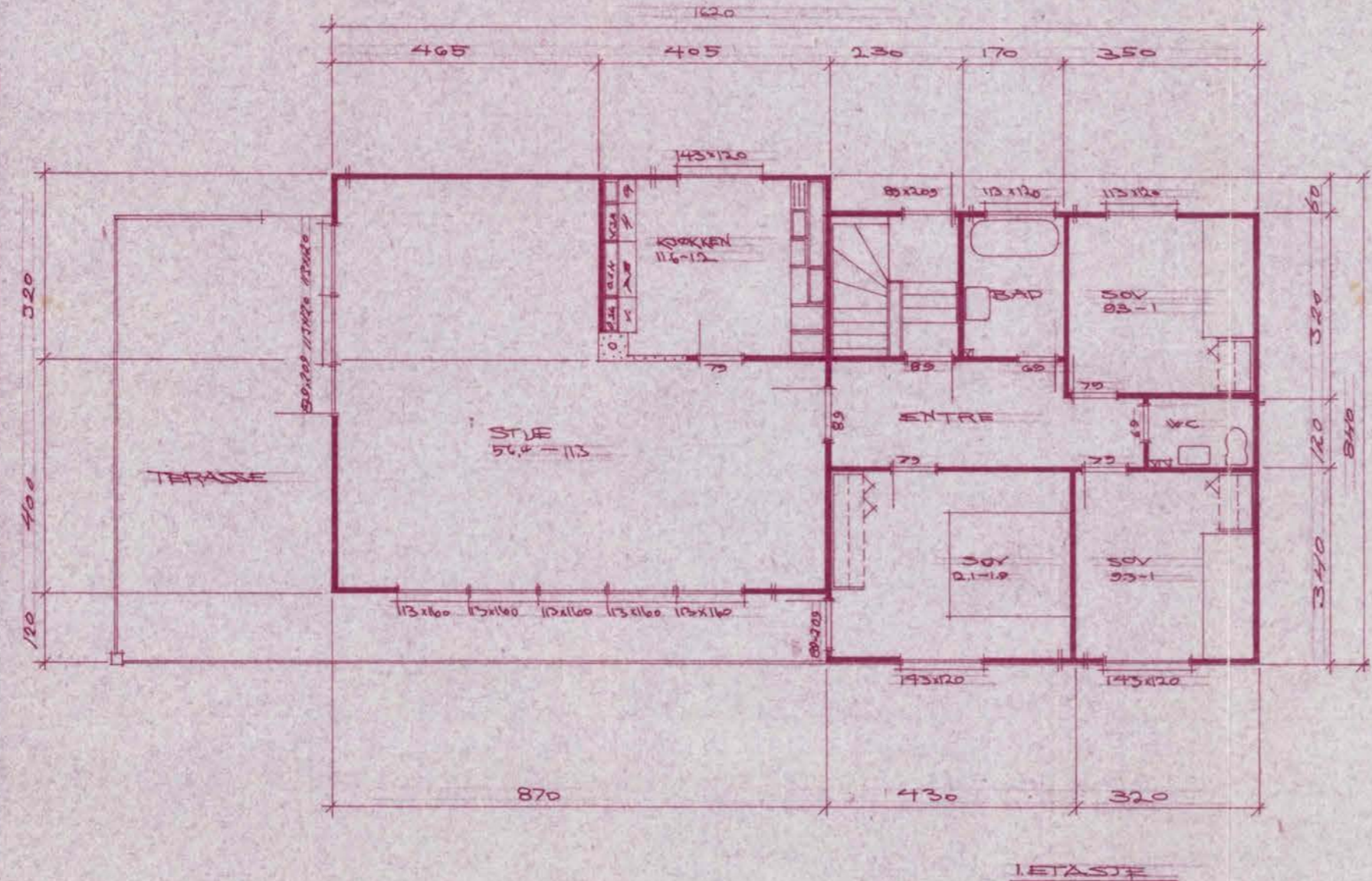


ASKIM SAG & HØVLERI A/S
 Systemhus - Arkitektkontor - Byggesnitter
 Entrepriser - Totalprosjektering - Takteoler
 Etablert 1917
 Eidsbergvn. 16 - 1800 Askim - Tlf. 88 12 22

| | | | |
|--|----------------|------------|---------------|
| Date | Konstr./Tegnet | Tracé | Målestokk |
| AUG - 72 | | | 1:100 |
| Kontroll | Stand.kontroll | Godkjent | |
| Erstatning for: | | | Erstattet av: |
| BYGGHERRE PER HANSEN, ADRESSE LYNGBV. 48 B, OSLO. | | | 10-1-2541 |
| Henviing: | | Beregning: | |

8 7 6 5 4 3 2 1

F
E
D
C
B
A



2



ASKIM SAG & HØVLERI A/S
 Systemhus - Arkitektkontor - Byggecenter
 Entreprenør - Totalprosjektering - Tanstoler
 Etablert 1917
 Eidsbergvn. 16 - 1800 Askim - Tlf. 88 12 22

| | | | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------------|
| Dato JULI-72 | Konstr./Tegnet O.F. | Tracet J. HALVORSEN | Målestokk 1:100 |
| Kontroll | Stand.kontroll | Godkjent | |
| Erstatning for: BYGGHERRE PER HANSEN, ADRESSE LYNGVU. 48 B, OSLO. | | | Erstattet av: 10-1-26'39. |
| Henviisning: | | Beregning: | |

Ref. : Ekspedisjon, Øst
Mappenr. : 890100871

Arbeidssted : 149/0672 Lyngveien 48 B
Byggherre : Per Kjell Hansen, Lyngveien 48 B, 1182 OSLO
Arbeidets art: PÅBYGG/TILBYGG - BOLIG M-SAK

Ja Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. *25.000.-*

..... Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

..... Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

1/10.93.
.....
Dato

Per Hansen
.....
Underskrift



S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

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

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

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

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

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

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

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

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

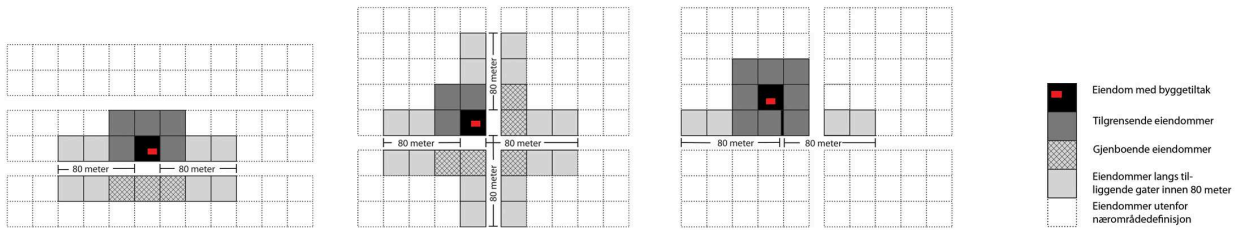
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

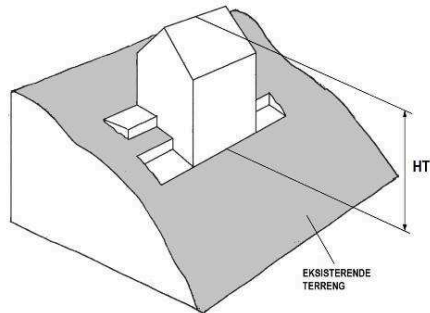
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekke drag (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 %.

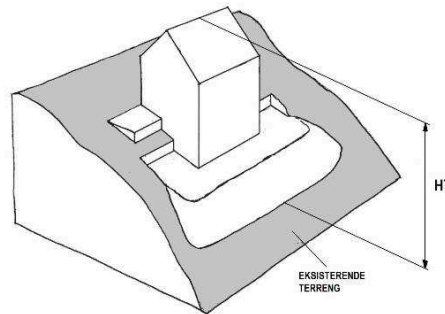
Følgende høyder tillates:

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**



Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem


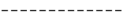
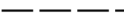


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




| | |
|--|---|
|  | 40 - Friområde/park |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 111 - Garasje i boligområde |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi |
|  | 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk |
|  | 613 - Parkbelte i industristrøk |
|  | 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl. |




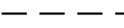
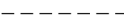

| | |
|--|--|
|  | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
|  | 2012 - Fortau |


 RpSikringSone

 RpSikringGrense

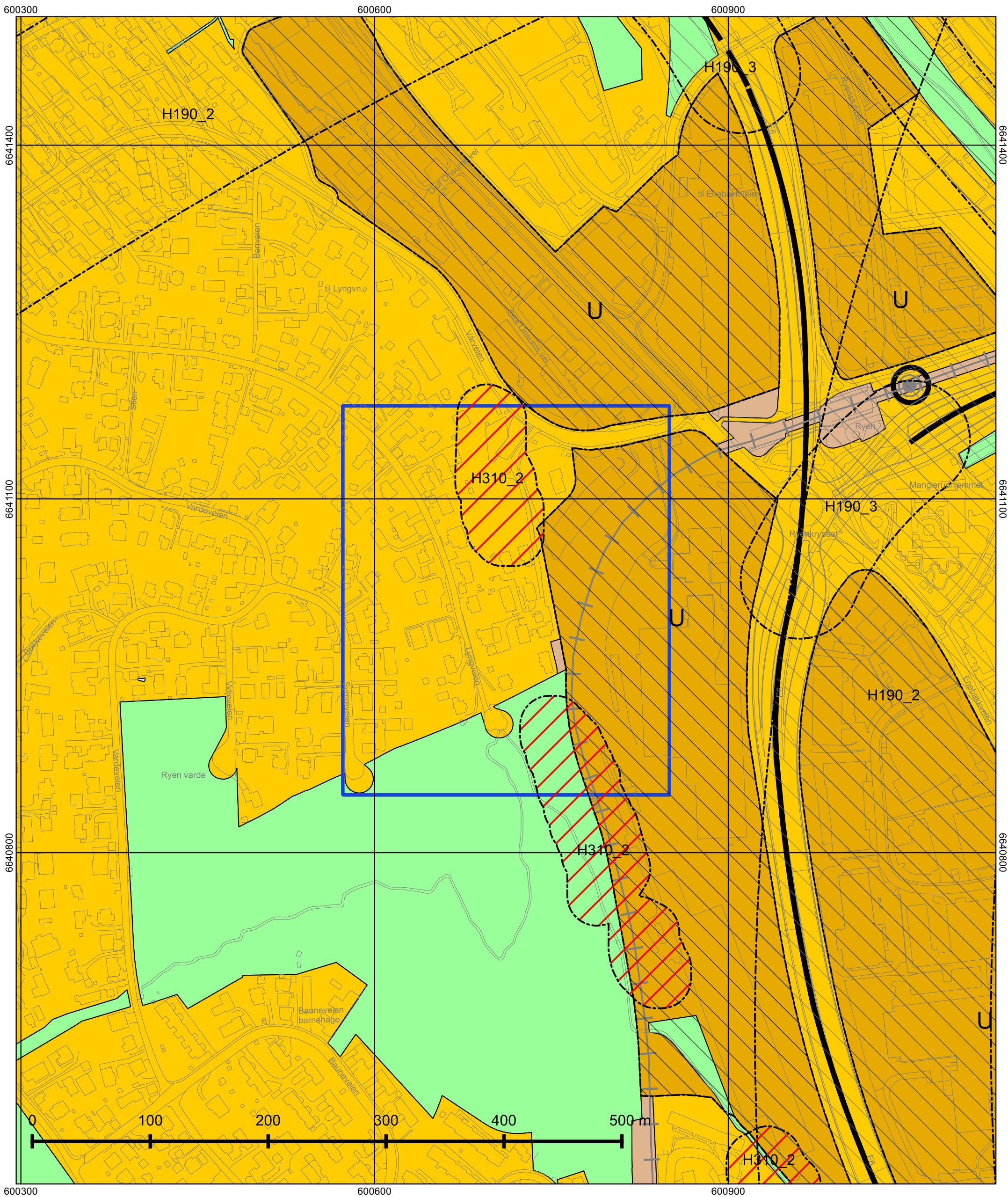
| | |
|--|--------------------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 324 - Veigrunn under bru |
|  | 913 - Formålavgrensning |
|  | 930 - Reguleringslinje |
|  | Formålgrense |

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

| | |
|--|--|
|  | Grense for bebyggelse |
|  | Byggegrense |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan |
|  | Byggegrense |
|  | Frisiktlinje |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154984/86529166

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.



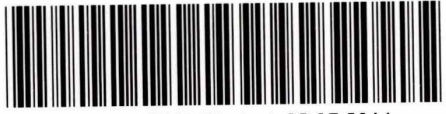
Tegnforklaring - kommuneplan

| | | | |
|---|--|--|---|
|  | Farled |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
|  | Fjernveg (tunnel) |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
|  | Fjernveg |  | Bane, eksisterende |
|  | Markagrense |  | Havn, eksisterende |
|  | Plangrense |  | Havn, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende |  | Grønnstruktur, eksisterende |
|  | Sporveg, eksisterende |  | Grønnstruktur, fremtidig |
|  | Sporveg, fremtidig |  | Forsvaret |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig |  | LNF-areal, eksisterende |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende |  | LNF-areal, fremtidig |
|  | Jernbane, eksisterende |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
|  | Turvei |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk) |  | Farled |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, eksisterende |
|  | Samferdsel (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, fremtidig |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt |  | Naturområde |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt |  | Friluftsområde |
|  | Spredt boligbebyggelse |  | Ytre by (utviklingsområder) |
|  | Bestemmelsesgrense |  | Indre by (utviklingsområder) |
|  | Aktivitetssone marka |  | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | |  | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | |  | H190 - Andre sikringssoner |
| | |  | H310_1 - Kvikkleire |
| | |  | H310_2 - Steinsprang |
| | |  | H320_1 - Stormflo |
| | |  | H320_2 - Elveflom |
| | |  | H390 - Deponi |



Plan- og bygningsetaten

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

| | |
|--|---|
| Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirmaet Legalis AS v/ Bae | plass for tinglysingsstempel  Doknr: 548147 Tinglyst: 02.07.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |
| Adresse: Hammersborg torg 3 | |
| Postnummer: 0179 Poststed: Oslo | |
| Fødselsnr./Org.nr. 974675366 Ref.nr. | |

| 1. Hjemmelshaver (avgiver) | |
|----------------------------|---|
| Navn Tone Marit Hansen | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 290946 [REDACTED] |

| 2. Eiendom (avgivers) ³ | | | | | |
|------------------------------------|---------------------|-------------|-------------|------|------|
| Kommunenr. 0301 | Kommunenavn Oslo | Gnr. 149 | Bnr. 672 | Fnr. | Snr. |

| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B | | | | | | |
|---|---|-------------|------|----------------------------------|------|------|
| A | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴ | | | | | |
| | Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| | 0301 | Oslo | 149 | 721 | | |
| | 0301 | Oslo | 149 | 157 | | |
| | 0301 | Oslo | 149 | 674 | | |
| | 0301 | Oslo | 149 | 673 | | |
| B | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse) | | | | | |
| | Navn | | | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | | |

| | |
|-----------------|--|
| Dato 17/6-14 | Hjemmelshavers underskrift ⁵ Tone Hansen |
|-----------------|--|

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Rett til bruk av vei som går over eiendommen. Det vises til vedlagte kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷**6. Underskrifter**

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

25-6-2014

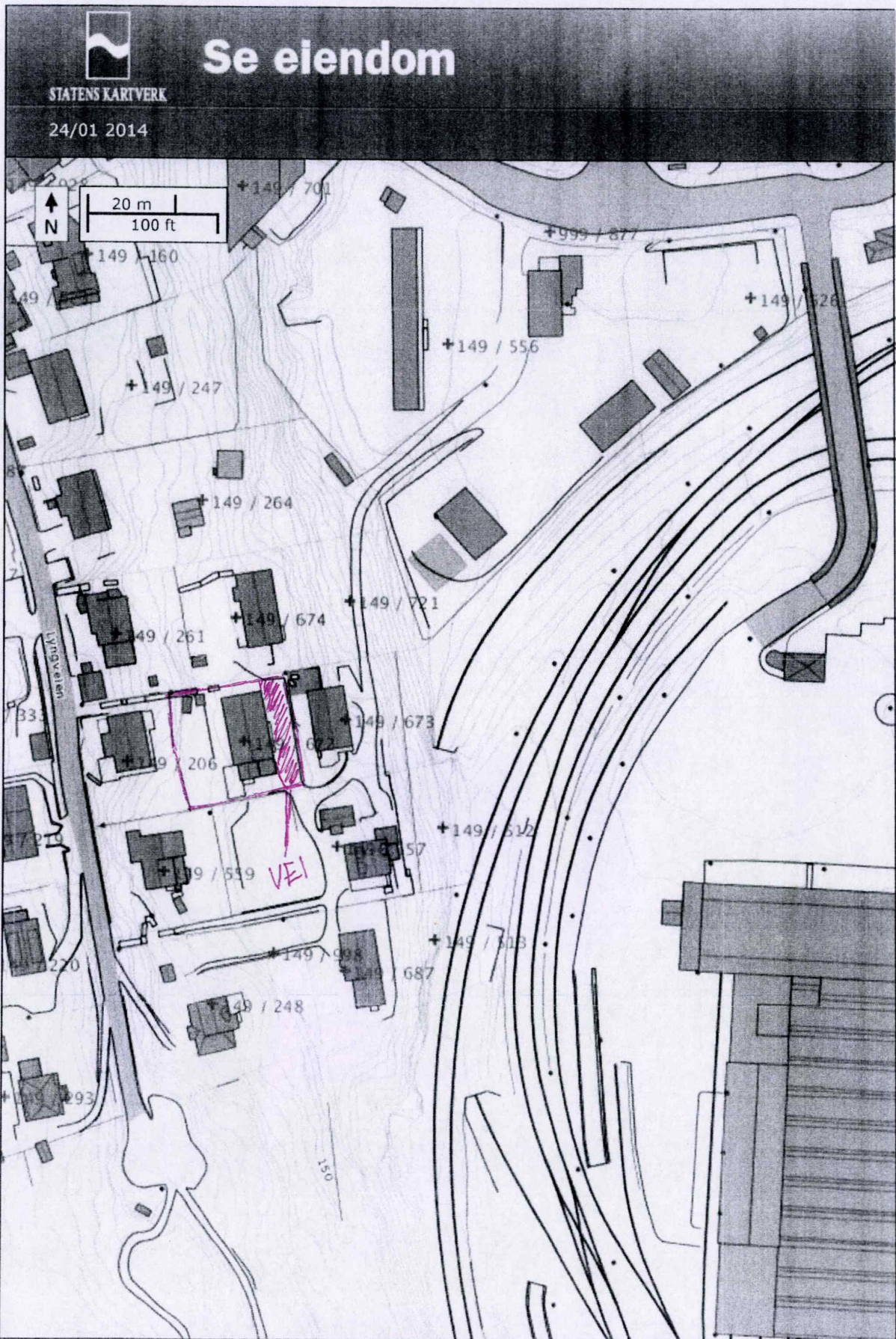
Tone M. Hansen

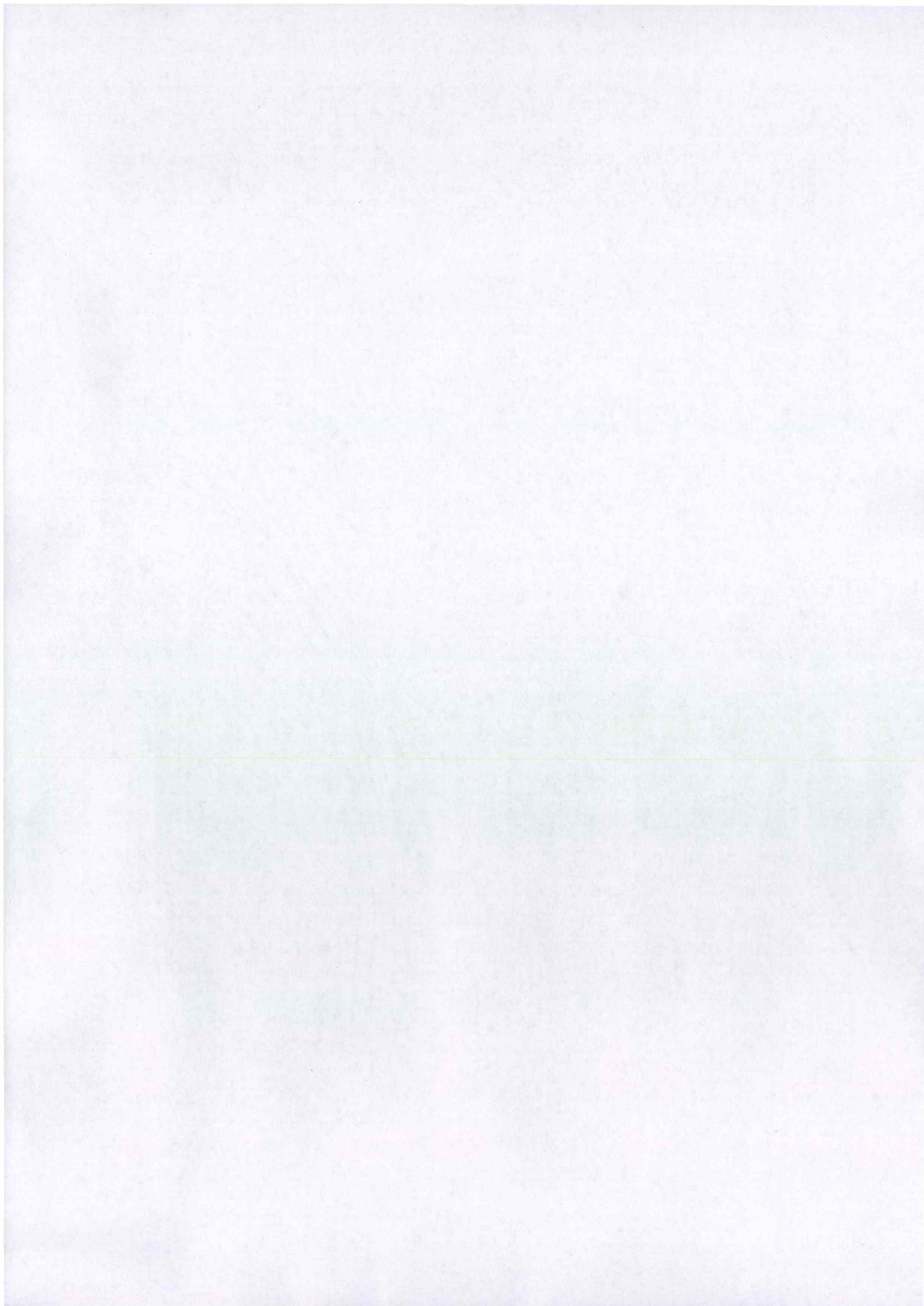
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Se eiendom

Side 1 av 1





**MÅLEBREV**

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Matr. nr.:
gnr. 149 bnr. 672.

Protokoll Ø 89 side

J.-nr. 56-1967. 39

År 19 71, den 22. oktober ble i medhold av § 62 i
«Bygningslov av 18. juni 1965», gjeldende fra 1. januar 1966, holdt kart- og
oppmålingsforretning over en parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 149 bruksnr. 206.

Forretningen er rekvirert av Einar Hansen som har
grunnboksheimel til gnr. 149 bnr. 206.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og
utført av ing. T. Lindberg.

Kartvitne var Einar Skare.

Til forretningen møtte for gnr. 149 bnr. 206 Einar Hansen.
Fra byplankontoret møtte ing. L. Elvenes. Det er tidligere holdt
kart- og oppmålingsforretning over gnr. 149 bnr. 206 som ble
respektert.

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

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem
med nullpunkt i Observatoriet.

1 3 DES. 1971

21773

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser er i samsvar med byplan-
kontorets godkjenning.

Grensene måler 1 meter: mot nord til gnr. 149
bnr. 261: 25,02, mot øst til parsell av gnr. 149 bnr. 206:
29,11, mot sør til gnr. 149 bnr. 157 og gnr. 149 bnr. 559:
28,00, og mot vest til gnr. 149 bnr. 206: 18,56 - 11,46.

Arealet utgjør 802,9 kvadratmeter som trekkes fra
gnr. 149 bnr. 206 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 149 bruksnr. 672.

Forretningen sluttet den 3. desember 1971.

Karl Ove Mo.

T. Lindberg.

Einar Skare.

Tore Leland.

Det attesteres at teksten er i
samsvar med oppmålingsprotokollen.

J. Nordli

Avskriftens riktighet bekreftes:
[Signature]

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:
976 820 088...
org.nr./fødselsnr.**Samtykkeerklæring**

Grunneiere på gnr./bnr.:149/157 (Lyngveien 50), 149/160 (Lyngveien 40), 149/248 (Lyngveien 52 A) 149/559 (Lyngveien 50B), 149/672 (Lyngveien 48 B), 149/673 (Lyngveien 48 C), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/248 (Lyngveien 52), 149/674 (Lyngveien 46 B), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/701 (Vårveien 51) i Oslo kommune gir med dette samtykke til at Oslo kommune v/ Renovasjonsetaten, og organisasjonsnummer NO~~958935420~~, legger ny vann- og avløpsledning, trase 1, vedlagt tegning. Traseen vil bli justert noe mot stedlige forhold.

Dato: 31/10-2017

Gnr./bnr: 149/157

Signatur: Gitte Kristiansen Fødselsnummer: 210568 [redacted]
Gitte Kristiansen

Dato: 30/10-2017

Gnr./bnr: 149/157

Signatur: Jan Morten Kristiansen Fødselsnummer: 220765 [redacted]
Jan Morten Kristiansen

Dato:

Gnr./bnr: 149/160

Signatur: _____ Fødselsnummer:
Lars Rune Føleide

Dato:

Gnr./bnr: 149/248

Signatur: _____ Fødselsnummer:
Pål Morten Bye

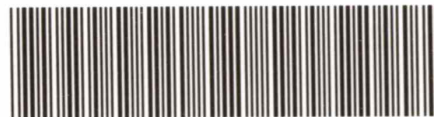
Dato:

Gnr./bnr: 149/248

Signatur: _____ Fødselsnummer:
Anne Jetlund Hansen

Dato:

Gnr./bnr: 149/559

Signatur: _____ Fødselsnummer:
Hung Ngoc NguyenDoknr: 543087 Tinglyst: 14.03.2018
STATENS KARTVERK

Org nr til kjøper gnr. 149 bnr 701
er 993101788 iht. vedlagt mail
fra rekurent

Retl kopi bekreftes
10/15

Samtykkeerklæring

Grunneiere på gnr./bnr.:149/157 (Lyngveien 50), 149/160 (Lyngveien 40), 149/248 (Lyngveien 52 A) 149/559 (Lyngveien 50B), 149/672 (Lyngveien 48 B), 149/673 (Lyngveien 48 C), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/248 (Lyngveien 52), 149/674 (Lyngveien 46 B), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/701 (Vårveien 51) i Oslo kommune gir med dette samtykke til at Oslo kommune v/ Renovasjonsetaten, og organisasjonsnummer NO958935420, legger ny vann- og avløpsledning, trase 1, vedlagt tegning. Traseen vil bli justert noe mot stedlige forhold.

Dato:

Gnr./bnr: 149/157

Signatur _____ Fødselsnummer:
Gitte Kristiansen

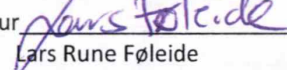

Dato:

Gnr./bnr: 149/157

Signatur _____ Fødselsnummer:
Jan Morten Kristiansen

Dato:

Gnr./bnr: 149/160

Signatur  _____ Fødselsnummer:
Lars Rune Føleide 301079 

Dato:

Gnr./bnr: 149/248

Signatur _____ Fødselsnummer:
Pål Morten Bye


Dato:

Gnr./bnr: 149/248

Signatur _____ Fødselsnummer:
Anne Jetlund Hansen

Dato:

Gnr./bnr: 149/559

Signatur _____ Fødselsnummer:
Hung Ngoc NguyenReitt kopi bekreftes


Samtykkeerklæring

Grunneiere på gnr./bnr.:149/157 (Lyngveien 50), 149/160 (Lyngveien 40), 149/248 (Lyngveien 52 A) 149/559 (Lyngveien 50B), 149/672 (Lyngveien 48 B), 149/673 (Lyngveien 48 C), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/248 (Lyngveien 52), 149/674 (Lyngveien 46 B), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/701 (Vårveien 51) i Oslo kommune gir med dette samtykke til at Oslo kommune v/ Renovasjonsetaten, og organisasjonsnummer NO 958935420, legger ny vann- og avløpsledning, trase 1, vedlagt tegning. Traseen vil bli justert noe mot stedlige forhold.

Dato:

Gnr./bnr: 149/157

Signatur _____ Fødselsnummer:
Gitte Kristiansen

Dato:

Gnr./bnr: 149/157

Signatur _____ Fødselsnummer:
Jan Morten Kristiansen

Dato:

Gnr./bnr: 149/160

Signatur _____ Fødselsnummer:
Lars Rune Føleide

Dato:

Gnr./bnr: 149/248

Signatur Pål Morten Bye Fødselsnummer: 17 12 70 - [REDACTED]

Dato:

Gnr./bnr: 149/248

Signatur Anne Jetlund Hansen Fødselsnummer: 160574 - [REDACTED]

Dato:

Gnr./bnr: 149/559

Signatur _____ Fødselsnummer:
Hung Ngoc NgyuyenRett kopi bekreftes
1045

Samtykkeerklæring

Grunneiere på gnr./bnr.:149/157 (Lyngveien 50), 149/160 (Lyngveien 40), 149/248 (Lyngveien 52 A) 149/559 (Lyngveien 50B), 149/672 (Lyngveien 48 B), 149/673 (Lyngveien 48 C), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/248 (Lyngveien 52), 149/674 (Lyngveien 46 B), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/701 (Vårveien 51) i Oslo kommune gir med dette samtykke til at Oslo kommune v/ Renovasjonsetaten, og organisasjonsnummer NO 958935420, legger ny vann- og avløpsledning, trase 1, vedlagt tegning. Traseen vil bli justert noe mot stedlige forhold.

Dato:
Gnr./bnr: 149/157

Signatur _____ Fødselsnummer:
Gitte Kristiansen

Dato:
Gnr./bnr: 149/157

Signatur _____ Fødselsnummer:
Jan Morten Kristiansen

Dato:
Gnr./bnr: 149/160

Signatur _____ Fødselsnummer:
Lars Rune Føleide

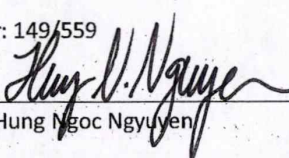

Dato:
Gnr./bnr: 149/248

Signatur _____ Fødselsnummer:
Pål Morten Bye

Dato:
Gnr./bnr: 149/248

Signatur _____ Fødselsnummer:
Anne Jetlund Hansen

Dato:
Gnr./bnr: 149/559

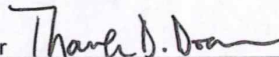
Signatur  _____ Fødselsnummer: 020873 
Hung Ngoc Nguyen

Rett kopi bekreftes


Dato:

Gnr./bnr: 149/559

Signatur



Fødselsnummer:

1/7-77

Thanh Dao Doan

Samtykkeerklæring

Grunneiere på gnr./bnr.:149/157 (Lyngveien 50), 149/160 (Lyngveien 40), 149/248 (Lyngveien 52 A) 149/559 (Lyngveien 50B), 149/672 (Lyngveien 48 B), 149/673 (Lyngveien 48 C), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/248 (Lyngveien 52), 149/674 (Lyngveien 46 B), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/701 (Vårveien 51) i Oslo kommune gir med dette samtykke til at Oslo kommune v/ Renovasjonsetaten , med organisasjonsnummer NO958935420, legger ny vann- og avløpsledning, trase 1, vedlagt tegning. Traseen vil bli justert noe mot stedlige forhold.

Dato:

Gnr./bnr: 149/672

Signatur

Tone Hansen

Fødselsnummer:

Dato:

Gnr./bnr: 149/673

Signatur

Prodanovic Milorand

Fødselsnummer:

Dato:

Gnr./bnr: 149/673

Signatur

Maja Jovanovic

Fødselsnummer:

Dato:

Gnr./bnr: 149/674

Signatur

Zamani Mohammad

Fødselsnummer:



Reitt kopi bekreftes

14/

Samtykkeerklæring

Grunneiere på gnr./bnr.:149/157 (Lyngveien 50), 149/160 (Lyngveien 40), 149/248 (Lyngveien 52 A) 149/559 (Lyngveien 50B), 149/672 (Lyngveien 48 B), 149/673 (Lyngveien 48 C), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/248 (Lyngveien 52), 149/674 (Lyngveien 46 B), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/701 (Vårveien 51) i Oslo kommune gir med dette samtykke til at Oslo kommune v/ Renovasjonsetaten , med organisasjonsnummer NO 958935420, legger ny vann- og avløpsledning, trase 1, vedlagt tegning. Traseen vil bli justert noe mot stedlige forhold.

Dato: 13/11-17
Gnr./bnr: 149/672

Signatur Tone Hansen Fødselsnummer: 290946 [REDACTED]
Tone Hansen

Dato:
Gnr./bnr: 149/673

Signatur _____ Fødselsnummer:
Prodanovic Milorand

Dato:
Gnr./bnr: 149/674

Signatur _____ Fødselsnummer:
Zamani Mohammad

Dato:
Gnr./bnr: 149/687

Signatur _____ Fødselsnummer:
Astrid E. Baltzersen

Dato:
Gnr./bnr: 149/701

Signatur _____ Fødselsnummer:
Ditran Mehmeti



Reit kopi bekrefte

M/S

Dato:
Gnr./bnr: 149/559

Signatur _____ Fødselsnummer:
Thanh Dao Doan

Samtykkeerklæring

Grunneiere på gnr./bnr.:149/157 (Lyngveien 50), 149/160 (Lyngveien 40), 149/248 (Lyngveien 52 A) 149/559 (Lyngveien 50B), 149/672 (Lyngveien 48 B), 149/673 (Lyngveien 48 C), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/248 (Lyngveien 52), 149/674 (Lyngveien 46 B), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/701 (Vårveien 51) i Oslo kommune gir med dette samtykke til at Oslo kommune v/ Renovasjonsetaten , med organisasjonsnummer NO 958935720, legger ny vann- og avløpsledning, trase 1, vedlagt tegning. Traseen vil bli justert noe mot stedlige forhold.

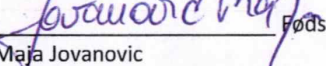

Dato:
Gnr./bnr: 149/672

Signatur _____ Fødselsnummer:
Tone Hansen

Dato:
Gnr./bnr: 149/673

Signatur  Fødselsnummer: 280589 
Prodanovic Milorand

Dato:
Gnr./bnr: 149/673

Signatur  Fødselsnummer: 231284 
Maja Jovanovic

Dato:
Gnr./bnr: 149/674

Signatur _____ Fødselsnummer:
Zamani Mohammad



Rett kopi bekreftes

1145

Samtykkeerklæring

Grunneiere på gnr./bnr.:149/157 (Lyngveien 50), 149/160 (Lyngveien 40), 149/248 (Lyngveien 52 A) 149/559 (Lyngveien 50B), 149/672 (Lyngveien 48 B), 149/673 (Lyngveien 48 C), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/248 (Lyngveien 52), 149/674 (Lyngveien 46 B), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/701 (Vårveien 51) i Oslo kommune gir med dette samtykke til at Oslo kommune v/ Renovasjonsetaten , med organisasjonsnummer NO 958935420 legger ny vann- og avløpsledning, trase 1, vedlagt tegning. Traseen vil bli justert noe mot stedlige forhold.

Dato:

Gnr./bnr: 149/672

Signatur _____ Fødselsnummer:
Tone Hansen


Dato:

Gnr./bnr: 149/673

Signatur _____ Fødselsnummer:
Prodanovic Milorand

Dato: 15.11.2017

Gnr./bnr: 149/674

Signatur  Fødselsnummer: 240455 ██████ ✓ M.Z.
Zamani Mohammad

Dato:

Gnr./bnr: 149/687

Signatur _____ Fødselsnummer:
Astrid E. Baltzersen

Dato:

Gnr./bnr: 149/701

Signatur _____ Fødselsnummer:
Ditrان Mehmeti

Reelt kopi bekreft

11/15

Samtykkeerklæring

Grunneiere på gnr./bnr.:149/157 (Lyngveien 50), 149/160 (Lyngveien 40), 149/248 (Lyngveien 52 A) 149/559 (Lyngveien 50B), 149/672 (Lyngveien 48 B), 149/673 (Lyngveien 48 C), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/248 (Lyngveien 52), 149/674 (Lyngveien 46 B), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/701 (Vårveien 51) i Oslo kommune gir med dette samtykke til at Oslo kommune v/ Renovasjonsetaten , med organisasjonsnummer NO⁹⁵⁸⁹³⁵⁴²⁰, legger ny vann- og avløpsledning, trase 1, vedlagt tegning. Traseen vil bli justert noe mot stedlige forhold.

Dato:

Gnr./bnr: 149/672

Signatur _____ Fødselsnummer:

Tone Hansen

Dato:

Gnr./bnr: 149/673

Signatur _____ Fødselsnummer:

Prodanovic Milorand

Dato:

Gnr./bnr: 149/674

Signatur _____ Fødselsnummer:

Zamani Mohammad

Dato:

Gnr./bnr: 149/687

Signatur Astrid E. Baltz Fødselsnummer: 150944 [REDACTED]Astrid E. Baltzersen *ebem.*

Dato:

Gnr./bnr: 149/701

Signatur _____ Fødselsnummer:

Ditrان Mehmeti



Rett kopi bekref...

1145

Samtykkeerklæring

Grunneiere på gnr./bnr.:149/157 (Lyngveien 50), 149/160 (Lyngveien 40), 149/248 (Lyngveien 52 A) 149/559 (Lyngveien 50B), 149/672 (Lyngveien 48 B), 149/673 (Lyngveien 48 C), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/248 (Lyngveien 52), 149/674 (Lyngveien 46 B), 149/687 (Lyngveien 52 B), 149/701 (Vårveien 51) i Oslo kommune gir med dette samtykke til at Oslo kommune v/ Renovasjonsetaten , med organisasjonsnummer NO958935420, legger ny vann- og avløpsledning, trase 1, vedlagt tegning. Traseen vil bli justert noe mot stedlige forhold.

Dato:

Gnr./bnr: 149/672

Signatur _____ Fødselsnummer:

Tone Hansen

Dato:

Gnr./bnr: 149/673

Signatur _____ Fødselsnummer:

Prodanovic Milorand

Dato:

Gnr./bnr: 149/674

Signatur _____ Fødselsnummer:

Zamani Mohammad

Dato:

Gnr./bnr: 149/687

Signatur _____ Fødselsnummer:

Astrid E. Baltzersen

Dato:

Gnr./bnr: 149/701

Signatur Ditrani _____ Fødselsnummer: 03.07.83. [REDACTED]

Ditrani Mehmeti

31.10.2017



Rett kopi bekreftes

115

Advokatfirmaet Legalis A/s
Stammersborg tog 3
0179 Oslo



Doknr: 1270275 Tinglyst: 14.11.2017
STATENS KARTVERK

AVTALE
OM RETTIGHETER TIL VEI, VANN OG AVLØP SAMT
KOSTNADSFORDELING M.V. MELLOM NABOER
OG
SÆRSKILTE SAMTYKKER TIL GNR. 149 BNR. 721

Det er dags dato inngått avtale mellom

| | | |
|--|---|--|
| Øyfrid og Jon Ivar Haldorsen Lyngveien 44 a 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 264 snr. 1 f.nr. 170278 211277 som beboere i Lyngveien 44 (LV44) | Helene og Ketil Fagervik Lyngveien 44 b 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 264 snr. 2 f.nr. 011076 260174 | Siri Tomine og Bernt Eide Lyngveien 44 c 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 264 snr. 1 f.nr. 270382 230780 |
|--|---|--|

og

| | | |
|---|--|--|
| Mohammad Zamani Lyngveien 46c 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 674 og 721 f.nr. 240455 | Tone Marit Hansen Lyngveien 48b 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 672 f.nr. 290946 | Maja og Milorad Prodanovic Lyngveien 48c 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 673 f.nr. 231284 280589 |
| Gitte og Morten Kristiansen Lyngveien 50a 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 157 f.nr. 210568 220763 Astrid E. Baltzersen Lyngveien 52 b 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 687 f.nr. 150944 som sameiere i privat avløpsnett i Lyngveien (Sameie) | Hung Ngoc Nguyen og Thanh Dao Doan Lyngveien 50b 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 559 f.nr. 020873 010777 | Pål Morten Bye Anne Setlind Jensen Lyngveien 52 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 248 f.nr. 171270 160574 |

I forbindelse med utbygging av område og utvikling av vei nedenfor avtales herved følgende:

1. *Bakgrunn*

Den aktuelle veistrekning som går fra Vårveien og opp til de aktuelle eiendommer har gjennom lang tid vært beheftet med konflikter mellom tidligere grunneiere, hvor det også er inngått avtaler som lager unødige problemer for videre utvikling av området.

I forbindelse med Renovasjonsetatens (REN) sin utvikling av areal nedenfor veien mot Vårveien er det ønskelig å få løst opp i disse problemene, for å sikre stabil adkomst, fornuftig utvikling og fred mellom de eksisterende naboer fremover.



Rekopi bekreftes

2. *LV44 retter og plikter i forbindelse med tilkobling vann- og avløpsnett*

Ved signering av denne avtalen gis LV44 en ubetinget rett til å knytte seg til både eksisterende og eventuelt nytt vann- og avløpsnett som Sameiet har liggende i vei som nevnt overfor. Tilknytningen skal skje nedenfor nyetablert kum gjort av REN, hvoretter både kum og nytt ledningsnett har tilstrekkelig kapasitet.

Ved å gi LV44 adgang til vann- og avløpsnett plikter LV44 å akseptere følgende:

- Dekke eventuelle kostnader i forbindelse med tilknytningen.
- Betale sin forholdsmessige andel (pr. seksjon) av alle fremtidige kostnader i forbindelse med drift av anlegget.
- Samtykke til å gi Lyngveien 46 c en evigvarende, vederlagsfri og tinglyst veirett på eksisterende adkomstvei over LV44 og videreføre tilsvarende rettigheter for partene i Sameie.

3. *Lojalitet*

Samtlige parter som er del av denne avtalen forplikter seg å opptre lojalt overfor hverandre i forbindelse med både samarbeid og videre utvikling av området.

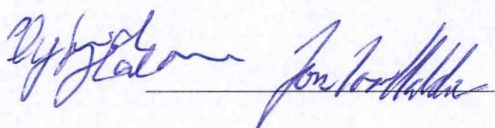
Ved signering av nærværende dokument gis også følgende særskilte samtykker i forbindelse med byggesøknadsprosess for Lyngveien 46 c (gnr. 149 bnr. 721):

- Det gis samtykke til flytting av vei som går over Lyngveien 46 c (gnr. 149 gnr. 721) inntil 1 m. mot øst.
- Det forutsettes at adkomst for øvrige naboer ikke blir vesentlig forringet ved omleggingen.
- Tiltakshaver skal stå for samtlige kostnader i forbindelse med flyttingen, herunder det sikkerhetsmessige.

Nærværende avtale er utformet i ett originalt eksemplar signert av samtlige parter, hvoretter samtlige parter får tilsendt en bekreftet kopi av advokat Henrik A. Jensen i Advokatfirmaet Legalis AS.

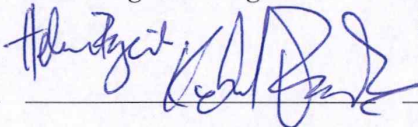
Oslo 14/9 -2017
Sted Dato

Øyfrid og Jon Ivar Haldorsen



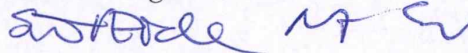
Oslo 14/9 -2017
Sted Dato

Helene og Ketil Fagervik



Oslo 14/9 -2017
Sted Dato

Siri Tomine og Bernt Eide



Oslo 14/9 -2017
Sted Dato

✓ Mohammad Zamani



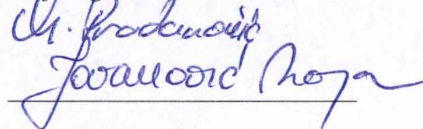
Oslo 14/9 -2017
Sted Dato

Tone Marit Hansen



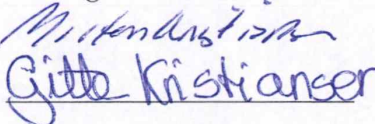
Oslo 14/09 -2017
Sted Dato

Maja og Milorad Prodanovic



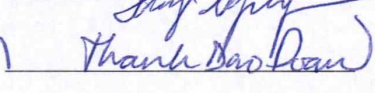
Oslo 14/9 -2017
Sted Dato

Gitte og Morten Kristiansen



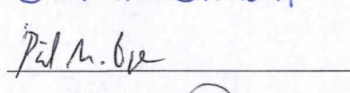
14/9 Oslo -2017
Sted Dato

Hung Ngoc Nguyen og Thanh Dao Doan



Oslo 14/9 -2017
Sted Dato

Pål Morten Bye - Anne Jettlund Hansen



Oslo 14/9 -2017
Sted Dato

Astrid E. Baltzersen



(sign. av sønn Gerner)

Se erklæring om usirett
i original av 20.09.17

