

EKEBERG/SIMENSBRÅTEN

Vårveien 71

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 12 990 000,-

ANTALL SOVEROM

5

OMKOSTNING KJØPER

344 740,-

BYGGEÅR

1973

TOTALPRIS

13 334 740,-

ENERGIKLASSE

G

BRA-I/BRA TOTAL

239/265 kvm

TOMTEAREAL

803 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030



Utbygd og vedlikeholdt enebolig med 2 hybler & garasje | Solrike uteplasser på samlet 57 kvm | Barnevennlig i blindvei

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Vårveien 71!

En velholdt enebolig med fleksibel planløsning og gode utleiemuligheter, beliggende i et etablert nabolag i Simensbråten. Eiendommen har en hoveddel og to hybler i underetasjen, perfekt for utleie eller en flergenerasjonsfamilie. Boligen ligger i et barnevennlig område med kort vei til marka og enkel tilgang til Ryen T-banestasjon.

Høydepunkter:

Stor enebolig med samlet BRA-i på 230 m²

Skattefri leieinntekter ved utleie av to hybler - ca. 23 000,- i mnd.

Uteplasser på totalt 57 m² som vender både sydøst og vest

Garasje på 26 m²

Fem soverom

Vaskerom

Barnevennlig beliggenhet i blindvei

Se "Standard" for nylige oppgraderinger









1. ETASJE







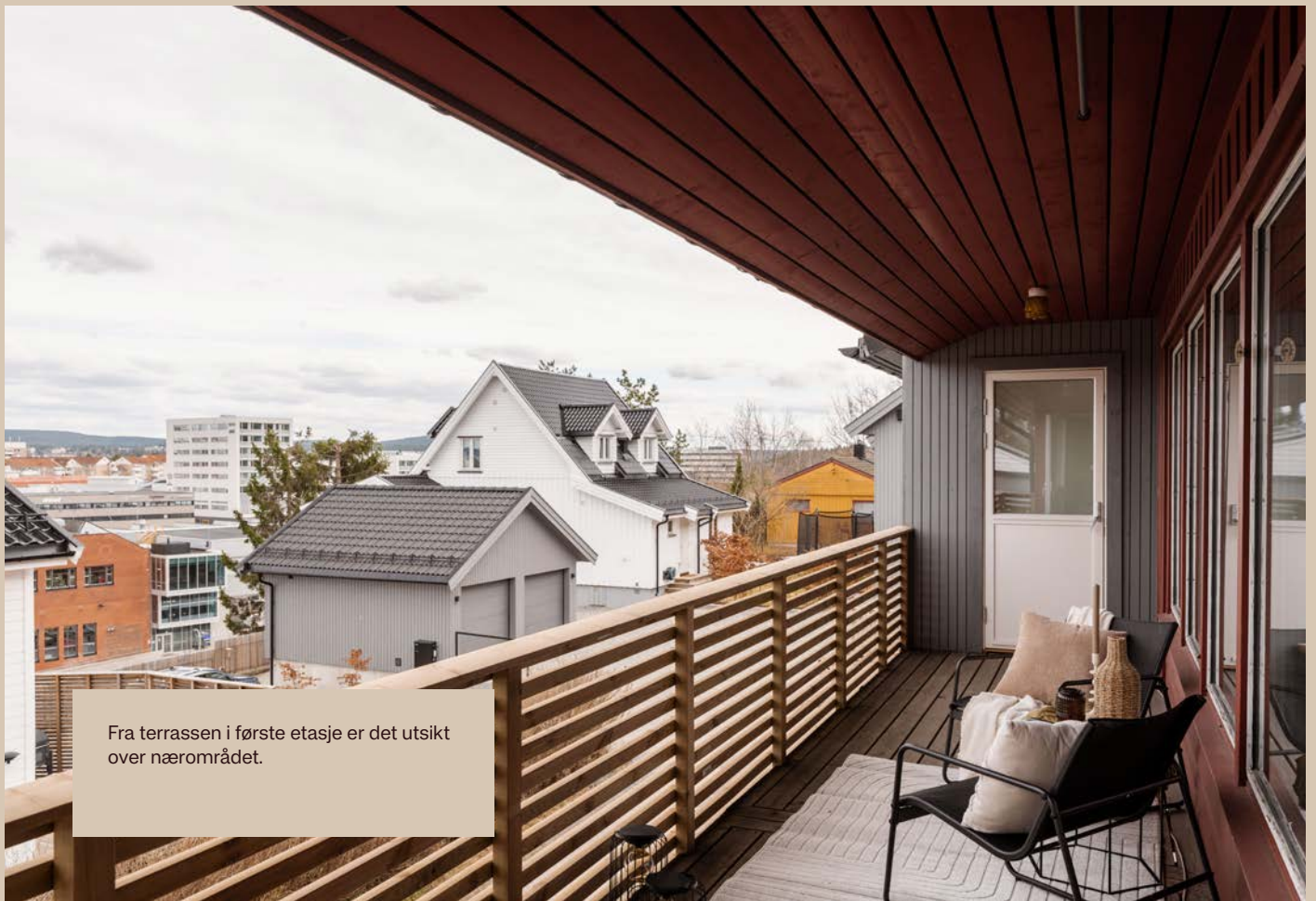




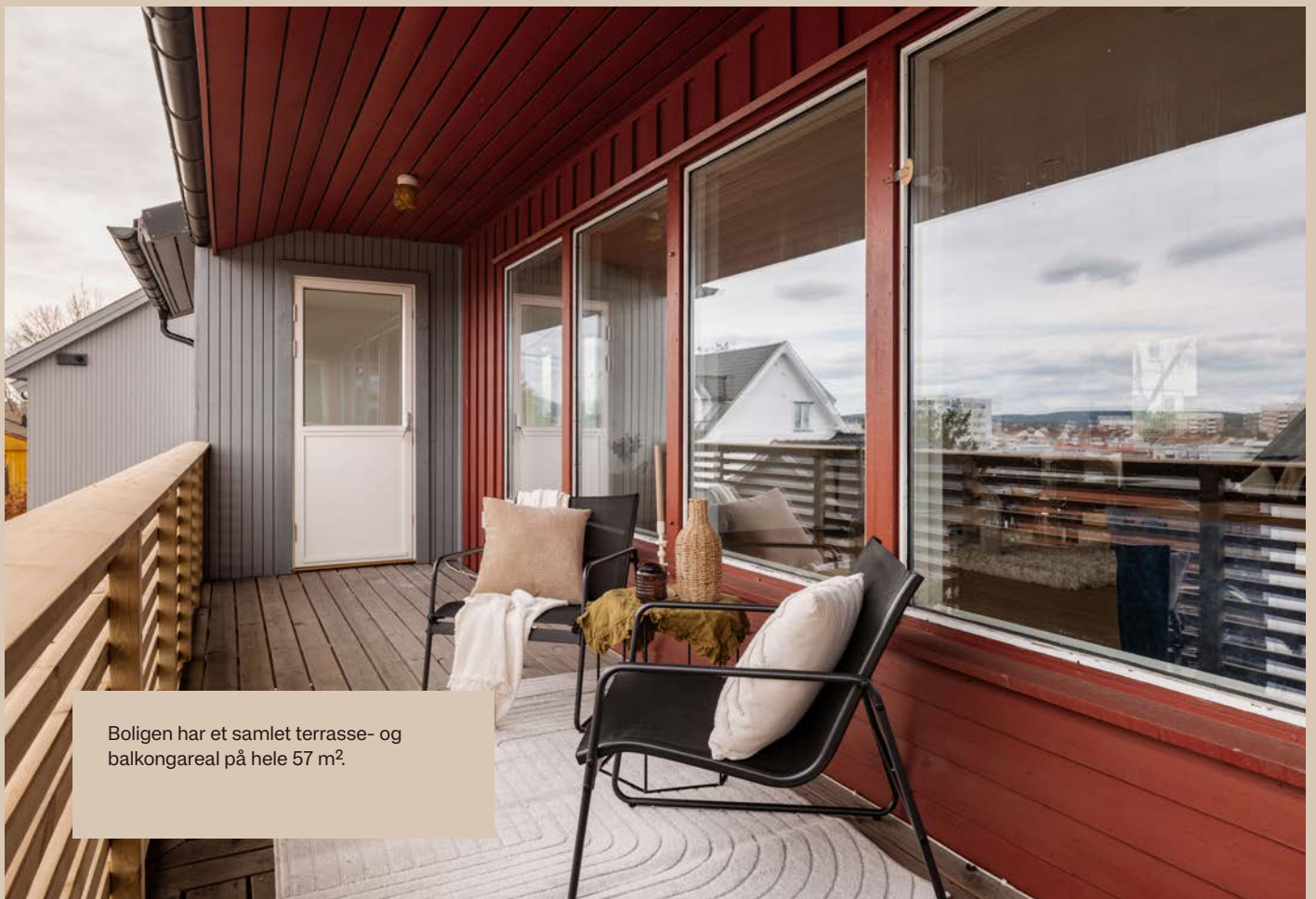








Fra terrassen i første etasje er det utsikt over nærområdet.



Boligen har et samlet terrasse- og balkongareal på hele 57 må.



Den lange terrassen gir rikelig med plass for flere sittegrupper.









SIEMENS

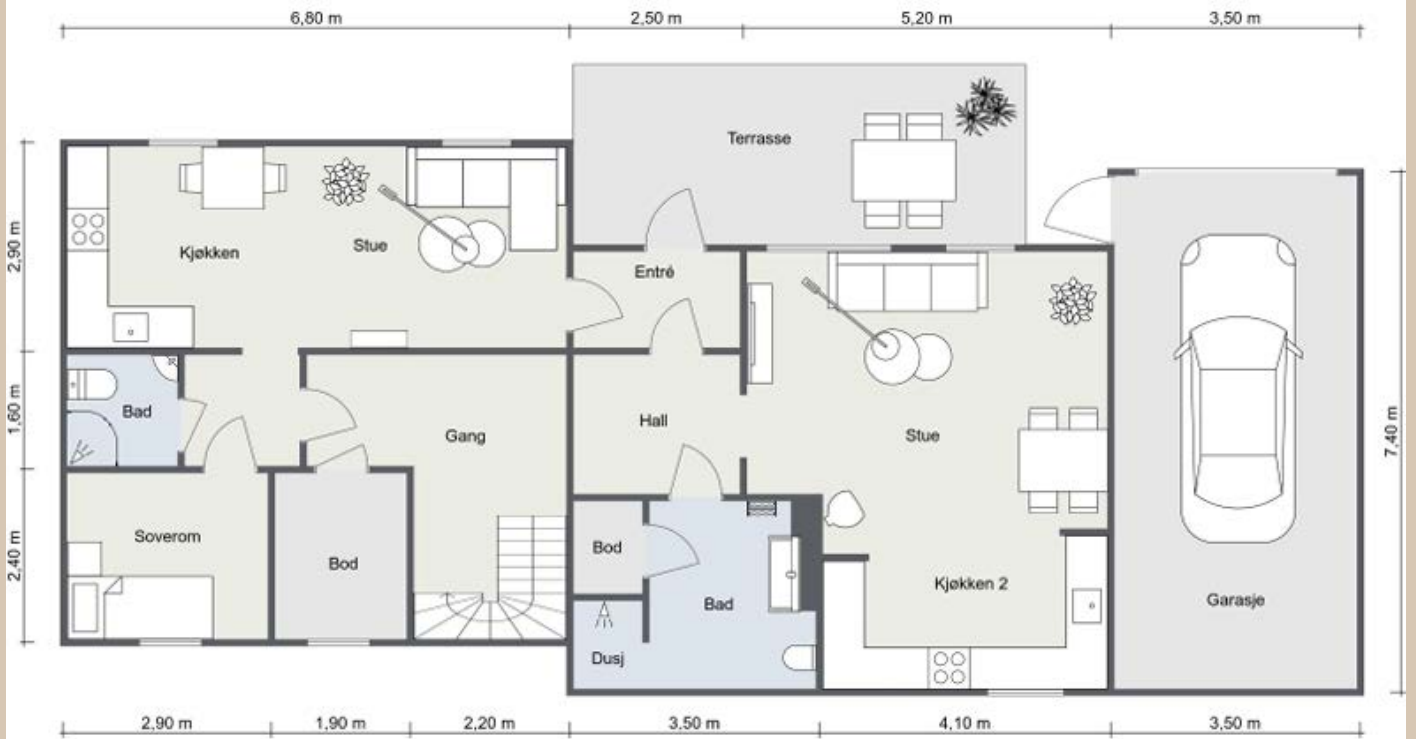






UNDERETASJE





















VÅRVEIEN 71

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 12 990 000

Omkostning kjøper

12 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
324 750 (Dokumentavgift)
545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

325 840 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))
344 740 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

13 315 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
13 334 740 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 13 334 740

Eiendomsskatt

Kr 13 750,- (2026)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast

eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen
over er hentet fra eiendomsskattelisterne.
[http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/
skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

Eiendomsskatt for 2026 er estimert til ca. 13 750,-.

Kommunale avgifter

Kr 35 915 (2026)

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper må tegne eget
abonnement.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 4 847 152 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 13 353 074 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en
boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på
SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I
beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet,
areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny
modell for beregning som skal benyttes fra og med
inntektesåret 2026, og den nye modellen henter
informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet
for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede
boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Vårveien 71 ligger tilbaketrukket på Simensbråten, et område som kombinerer småhusfølelsen med umiddelbar nærhet til byens puls. Herfra har du gangavstand til Ryen T-banestasjon, som tar deg til sentrum på under ti minutter. Samtidig gir den høye og frie beliggenheten en følelse av å være på landet, midt i byen.

Hverdagslogistikken er enkel. De daglige innkjøpene kan gjøres på Rema 1000 Ryen, en kort spasertur unna. Flere barnehager, som Svartdalsparken Kanvas-barnehage og Brumlebassen barnehage, ligger innenfor ti minutters gange. For skolebarn er det gangavstand til Ryenberget skole. Med bil er det også kort vei til Manglerud Senter for et bredere utvalg av butikker og tjenester.

Når arbeidsuken er over, åpner marka seg. Området byr på flotte turmuligheter, med stier som leder mot Brannfjell og Ekeberg. For organiserte aktiviteter finnes SATS og EVO på Ryen, samt Svartdalen balløkke og Høyenhallen for ballspill og bordtennis. Ekebergparken, med sin unike kombinasjon av skulptur, natur og utsikt over fjorden, er en kort tur unna for kulturelt påfyll i det fri.

Parkering

Garasje med et areal på 26 m². Det er i tillegg gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å

klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 803 m²

Eiet tomt på 803 m² ifølge arealbekreftelse fra kommunen. Tomten er skrå mot baksiden av boligen. Hagen består av plenarealer, diverse beplantning og trær. Gårdsplassen er gruset.

Deler av uthuset på nordvestlig side av tomten er plassert på nabotomten uten at det foreligger avtale om dette. Uthuset kan kreves flyttet eller fjernet av naboen.

Noen av naboenene har adkomstrett over tomten, se vedlagt kart og erklæring for oversikt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg av enebolig med hybelleiligheter datert 25.03.1977.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir

det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ekspedisjonsdokument for levegg/utepeis datert 01.10.1993.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert juli/august 1972, med stempel fra Oslo bygningskontroll datert 28.03.1974.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning:

1. etasje:
- Tidligere terrasse og vinterhage er omgjort til kontor og soverom
 - Det er bygget en terrasse i tilknytning soverom 4 i 1. etasje

Underetasjen:

- Vask- og tørkerom er omgjort til bad
- WC er omgjort til bod
- I gangen er det satt opp en lettvegg
- Rom benevnt som "Klær" er omgjort til soverom

Fasadeendringen og bruksendringene er ikke omsøkt eller godkjent. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendringer en søknadspliktige bruksendringer. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Innhold

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje: Hall med trapp, stue, spisestue, kjøkken, kontor, fire soverom, bad/vaskerom og toalettrom.
Kjeller: Entré, hall, to stuer, to kjøkken, soverom, to bad og bod.

Eiendommen har terrasse- og balkongareal på totalt 57 m², hvorav 35 m² er i 1. etasje og 22 m² i kjelleretasjen.

Det er en garasje på 26 m² tilknyttet bygningskroppen.

Areal

BRA - i: 239 m²

BRA - e: 26 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 265 m²

TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 100 m² Entré, to kjøkken, to bad, to stuer, gang, hall, soverom, bod

BRA-e: 26 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 139 m² fire soverom, hall m/trapp, kontor, stue, gang, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

22 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

35 m² Terrasse- og balkongareal

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Dette er en innholdsrik enebolig over to plan med en fleksibel planløsning og to hybler i underetasjen.

Hovedetasjen er i stor grad nyoppusset med nytt elektrisk anlegg fra 2026, mens kjelleren byr på flere muligheter, inkludert en nylig oppgradert del og en eldre del med potensial. Boligen har store uteplasser på til sammen 57 m² fordelt på begge plan.

Oppgraderinger og forbedringer gjort av selger:

- Varmekabler i oppkjørselen / veien foran huset
- Nye automatiske sikringer (automatsikringer) installert i både bolig og garasje
- Nytt kjøkken i kjeller
- Nytt bad i kjeller
- Vinterhage er erstattet, og det er bygget to nye rom
- Det er søkt om rammetillatelse for tilbygg og påbygg
- Oppussing av 1. etasje, med unntak av bad, toalett og kjøkken
- Oljetank er fjernet
- Ny ladeboks for elbil installert i garasjen

Hall:

Fra en malt hovedytterdør kommer du inn i en hall som fordeler tilgangen til resten av hovedetasjen. Døren inn til stuen har glassfelt, som gir et glimt av de store fellesrommene innenfor.

Stue og spisestue:

Stuen og spisestuen utgjør et stort, åpent areal med en gjennomgående og lys atmosfære. En bred vindusrekke fyller rommet med dagslys og gir utsikt over nærområdet. Her er det god plass til både en romslig sofagruppe og et stort spisebord for sosiale sammenkomster. Fra spisestuen er det direkte utgang til en stor terrasse.

Kjøkken:

Kjøkkenet i første etasje har en praktisk U-form med godt med skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Av hvitevarer medfølger kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Rommet har et moderniseringsbehov.

Soverom:

Hovedetasjen inneholder fire soverom av varierende størrelse. Dette gir fleksibilitet til å innrede etter behov, enten det er som barnerom, gjesterom eller kontor. Et av rommene har utgang til terrassen. Alle rommene er en del av den nyoppussede etasjen.

Bad/vaskerom:

Badet i første etasje er kombinert med vaskerom og har opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, dusjhjørne og servantinnredning. Badet er funksjonelt, men har et moderniseringsbehov.

Toalettrom:

I tillegg til badet har etasjen et separat toalettrom.

Kontor:

Et eget rom i denne etasjen er definert som kontor, og gir en fin, adskilt arbeidsplass.

Terrasse 1. etasje:

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 35 m². Dette er en god uteplass som fungerer som en fin utvidelse av boligen i sommerhalvåret.

Kjelleretasje:

En malt tretrapp leder ned til kjelleren. Denne etasjen er innholdsrik og har en sammensatt standard. Her finnes det som i praksis er to separate deler, hver med kjøkken, bad og stue. En del ble oppgradert i 2023, mens den andre delen har eldre standard og behov for oppussing. Kjelleren har også egen inngang og utgang til en markterrasse.

Kjeller – oppgradert del (2023):

Den ene delen av kjelleren har et kjøkken og et bad som begge ble renoveret i 2023. Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter. Badet er flislagt med elektriske varmekabler, vegghengt toalett og dusjhjørne. Stuen i denne delen har en vedovn som gir varme og en lun atmosfære.

Kjeller – eldre del:

Den andre delen av kjelleren har en eldre standard og et tydelig oppussingsbehov. Her er det et kjøkken med profilerte fronter og en stue. Badet i denne delen har et totalrenoveringsbehov.

Soverom i kjeller:

Kjelleren har i tillegg et soverom.

Markterrasse:

Fra kjelleren er det utgang til en markterrasse på 22 m².

Overflater:

Gulv: Laminat. Fliser på bad/vaskerom i 1. etasje og begge bad i kjeller.

Vegger: Trepanel, malte plater og strie. Fliser på bad/vaskerom i 1. etasje og begge bad i kjeller.

Himling: Malte plater.

Lagring:

Bod i kjeller. Garasje på 26 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringskjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Følgende informasjon fremkommer:

Kjellerbad 2 er av eldre dato og har behov for oppgradering. Kjøkken er eldre og har synlige skader/slitasje på fronter. Drenering rundt boligen og tak er gammel. Det kan være behov for utbedring.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader?

Ja.

Det er opplyst fukt og sopp i kjeller bad 2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: Ikke spesifisert

Firmanavn: TT Bygg & Oppussingstjenester

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i Kjeller 1

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Nyt membran, Sluk osv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: Ikke spesifisert

Firmanavn: AJS Proaktiv AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny elektrikk i 1st etasje

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: Ikke spesifisert

Firmanavn: Helset Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ladeboks i garasje

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: Ikke spesifisert

Firmanavn: BYGG OG ANLEGG ENTREPRENØR AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg av ny rom over garasje.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja.

Den eiendom har 2 hybeler.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos

bygningmyndighetene?

Ja.

De er godkjent enheter.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja.

Et bad i kjeller og soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos

bygningmyndighetene?

Ja.

Det ligger godkjent papirer fra kommune.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som

kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja.

Den eiendom har tinglyst garasje plass i Lyngveien 48, og vår nabo har kjørerett over tomten.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.04.2026.

Bygning:

Enebolig oppført i 1973 over to plan, bestående av 1. etasje og kjeller. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong. Rom under terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tak:

Taktekkingen er av pappshingel. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takrenner og nedløp er av stål.

Pipe/Ildsted:

Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjeller.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Trapper/adkomst:

Boligen har malt tretrapp.

Balkong/terrasse:

Totalt terrasse- og balkongareal (TBA) er 57 m² (35 m² i 1. etasje og 22 m² i kjeller).

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Bad/vaskerom i 1. etasje og bad i kjeller har mekanisk avtrekk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i kjøkken i 1. etasje, kjøkken i kjeller og kjøkken 2 i kjeller.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med elektriske varmekabler på bad/vaskerom i 1. etasje og bad i kjeller. Det er en vedovn i kjeller.

Elektrisk anlegg: noe skjult og noe åpent anlegg

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

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

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

- Ja i følge eier

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

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei i følge eier

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

- Nei i følge eier

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

- Nei

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

- Nei

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

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

- Ja

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Overflater | 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. Overflater må utbedres eller skiftes.

- Terrengforhold | skrå tomt mot baksiden av boligen med dårlig/eldre drenering. 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. Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Kjøkken 1. etasje - Overflater og innredning | 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. Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

- Bad 2 i kjeller - Generelt | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, 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. 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.

- Bad 2 i kjeller - Tilliggende konstruksjoner | 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. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til

omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Musesperre må etableres.

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

- Vannledninger | Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

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

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekke-dannelser. Lokal utbedring må utføres.

- Bad/vaskerom 1. etasje - Overflater vegger og himling | Svertesopp er registrert. Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

- Bad/vaskerom 1. etasje - Overflater gulv | 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. 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.

- Bad/vaskerom 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt | 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. 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.

- Bad/vaskerom 1. etasje - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader på innredning. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

- Bad/vaskerom 1. etasje - Tilliggende konstruksjoner | Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Kjøkken i kjeller - Overflater og innredning | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje-grad. Det må påregnes lokal utbedring/

utskiftning.

- Kjøkken 2 i kjeller - Overflater og innredning | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Bad i kjeller - Tilliggende konstruksjoner | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. 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.

- Innvendige trapper - Åpninger mellom trinn | Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. 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.

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Utvendige trapper - Rekkverkshøyder | Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Vårveien 71, 1182 OSLO

Gnr. 149, bnr. 672, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Venkata Shiva Nagu Kondaveeti og Chaitanya
Nandanavanam

Energiklasse

G

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad/vaskerom i 1. etasje og på bad i kjeller. Boligen har også vedovn i kjeller.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg innenfor feltnavn 110, i henhold til reguleringsplan S-4220 «REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN)», vedtatt 15.03.2006.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen er regulert etter reguleringsplan S-4220 «Småhusplanen», vedtatt 15.03.2006. Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har avgjort 14.10.2023 å ikke godkjenne revidert småhusplan for Oslo kommune. Begrunnelsen er at planen ikke oppfyller krav til vurdering av flom- og skredfare. Det er midlertidig forbud mot tiltak i de aktuelle områdene (saksnummer 202304720 hos PBE). Forbudet gjelder fram til ny plan er vedtatt. I områder omfattet av midlertidig forbud mot tiltak kan man ikke gjennomføre tiltak etter Plan- og bygningsloven uten at tiltakene eksplisitt er unntatt fra forbudet.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i

henhold til Kommuneplanen 2015-2030:

- Hensynssone H310_2: Faresone for steinsprang. Ved tiltak i sonen må sikkerhet mot skred dokumenteres i henhold til krav i byggt teknisk forskrift (TEK17).
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner. Sonen er knyttet til jernbanen og kan medføre restriksjoner for bygge- og anleggstilltak.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

0301/149/672:

02.07.2014 - Dokumentnr: 548147 - Bestemmelse om veg
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 157
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 559
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 673
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 674
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 721

14.11.2017 - Dokumentnr: 1270275 - Bestemmelse om vannledning
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 1
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 2
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

14.11.2017 - Dokumentnr: 1270275 - Bestemmelse om kloakkledning
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 1
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 2
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 3
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

14.03.2018 - Dokumentnr: 543087 - Bestemmelse om vannledning
 Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

14.03.2018 - Dokumentnr: 543087 - Bestemmelse om kloakkledning
 Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommens rettigheter:

16.06.2005 - Dokumentnr: 38078 - Erklæring/avtale
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 1
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 2
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 3
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 4
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 5
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 6
 Bestemmelse om adkomstrett
 Rettighetshaver: Gjelder også fremtidig utskilte parseller av.d.e.
 Med flere bestemmelser
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

02.07.2014 - Dokumentnr: 548015 - Bestemmelse om veg
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 721
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

02.07.2014 - Dokumentnr: 548166 - Bestemmelse om veg
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 157 FNR: 0 SNR: 1
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 157 FNR: 0 SNR: 2
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 157 FNR: 0 SNR: 3
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

02.07.2014 - Dokumentnr: 548178 - Bestemmelse om veg
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 673
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

26.02.2016 - Dokumentnr: 170241 - Best. om adkomstrett
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 556
 Avtalen skal ikke overføres ved fradeling av gnr. 149 bnr. 556

18.04.2016 - Dokumentnr: 339121 - Best. om adkomstrett
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 1
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 2
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 3
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 4
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 5
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 264 FNR: 0 SNR: 6
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

14.11.2017 - Dokumentnr: 1270275 - Bestemmelse om veg
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 721
 Bestemmelse om flytting av vei
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

21.03.2024 - Dokumentnr: 1244906 - Erklæring/avtale
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 556
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
 KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFORN ORG.NR: 874 780
 782

21.03.2024 - Dokumentnr: 1244906 - Bestemmelse om
 adkomstrett
 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 556
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
 KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFORN ORG.NR: 874 780
 782

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte
 kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle
 eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har
 private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen
 regning. For ytterligere opplysninger om de private
 stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Utleie

Adgang til utleie: Bolig med én boenhet som fritt kan
 leies ut i sin helhet. Hybler i kjeller kan leies ut.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

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

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den
 standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i
 forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan
 gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges
 inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er
 spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og
 selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet
 boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter
 avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-.
 Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og
 interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud
 inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne
 boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger
 informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &
 Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring
 som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det
 oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de
 neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i
 vedlagte materiell eller på [https://
 www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd

på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til

selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i

stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 129 900,00

Grunnpakke bolig info kr 9 900,00

Markedspakke inkl. Emera digital kr 23 900,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visning-/overtagelsehonorar pr. stk. 3000 kr 0,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 000,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 213 600,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

13.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VÅRVEIEN 71

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260105	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Chaitanya Nandanavanam	Venkata Shiva Nagu Kondaveeti
Gateadresse	
Vårveien 71	
Poststed	Postnr
OSLO	1182
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1 Hallingdal & Valdres
Polise/avtalenr.	25980044

Document reference: 02260105

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er opplyst fukt og sopp i kjeller bad 2,

Initialer selger: CN, VSNK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nyt bad i Kjeller 1 er utført av TT Bygg & Oppussingstjenester
Arbeid utført av	TT Bygg & Oppussingstjenester

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse	Nyt membran, Sluk osv.
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny elektrikk i 1st etasje
Arbeid utført av	AJS Proaktiv AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	ladeboks i garasje installert av Helset Elektro AS
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har jobbet med tilbygg av ny rom over garasje.

Arbeid utført av

BYGG OG ANLEGG ENTREPRENØR AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

den eiendom har 2 hybeler

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

De er godkjent enheter

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

et bad i kjeller og soveom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

det ligger godkjent papirer fra kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Den eiendom har tinglyst garasje plass i Lyngveien 48, og var nabo nar kjørerett over tomten.

Tilleggskommentar

Kjellerbad 2 er av eldre dato og har behov for oppgradering. Kjøkken er eldre og har synlige skader/sitasje på fronter. Drenering rundt boligen og tak er gammel. Det kan være behov for utbedring.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chaitanya	41fe7185599e725f6371620	12.04.2026	Signer authenticated by One time code
Nandanavanam	9c7742a48025c3232	11:51:15 UTC	


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
venkat shiva nag	5cdecb564ea91ed45221c	10.04.2026	Signer authenticated by One time code
kondaveeti	49eb2d543a3bbb0eb46	15:12:57 UTC	


Document reference: 02260105

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

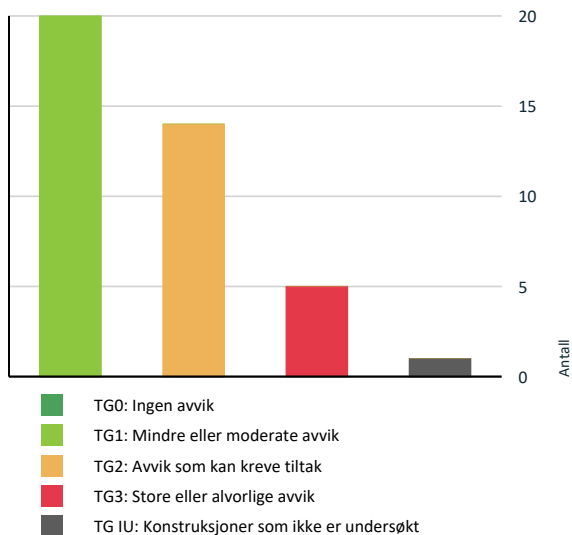
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I følge eier

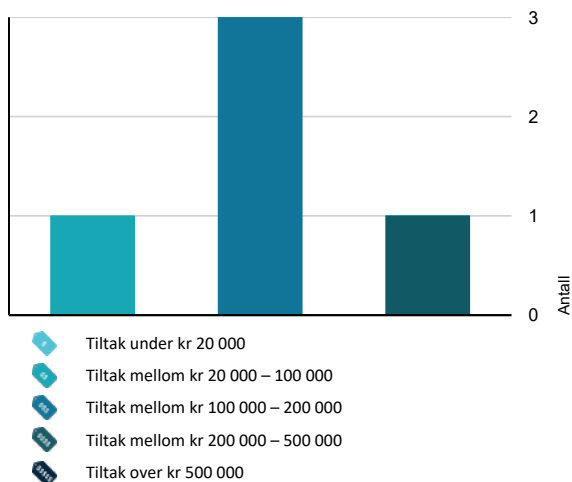


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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

ENEBOLOG

Byggeår
1973

UTVENDIG

Taktekking

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 taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



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.

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.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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 treverket.

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

INNENDIG

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

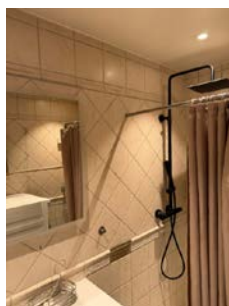
Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Svortesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TE 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

TE 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

TE 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

TE 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TE 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

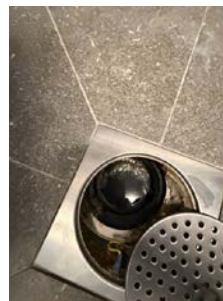
KJELLER > BAD

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, våtsone, 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 utskiftning 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/utsiftning.



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 slitasjegrاد.
- 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/utsiftning.



KJELLER > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget 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 bygningsakkyndig 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, branntilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).





Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring 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.
- Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

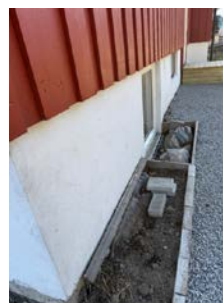
påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger

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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk 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

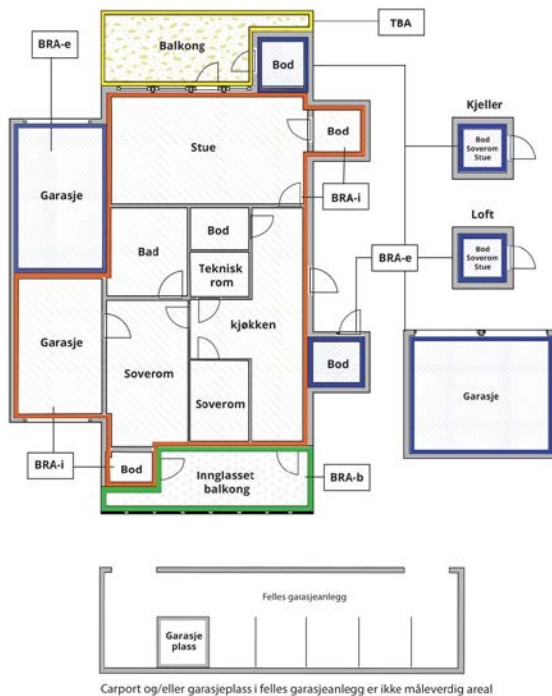
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

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?

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

Ja Nei



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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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 tilgjengelig 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 insiden 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.

• Skadegjører: 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 hammerелеktrode 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 slitasjegrad: 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](#)

PERSONVERN

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-149/672	DeINr. 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 * 115060

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.

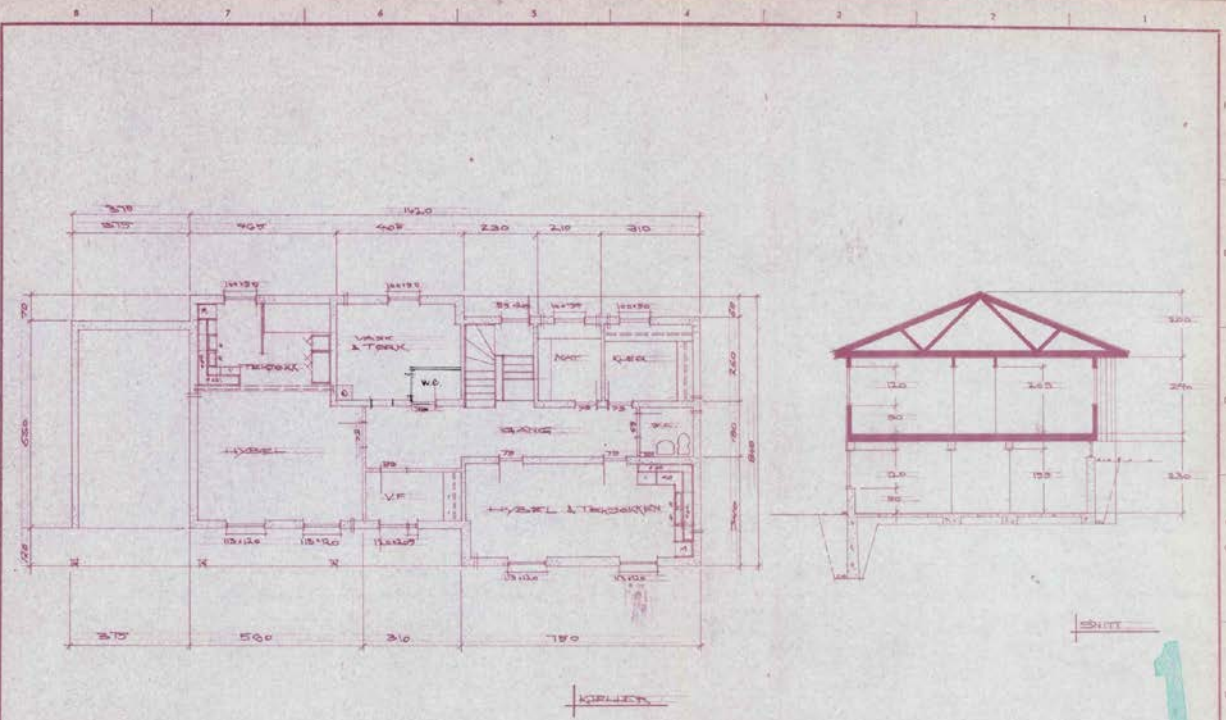
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen


.....
Fung. bygningssjef
O. Fjellanger

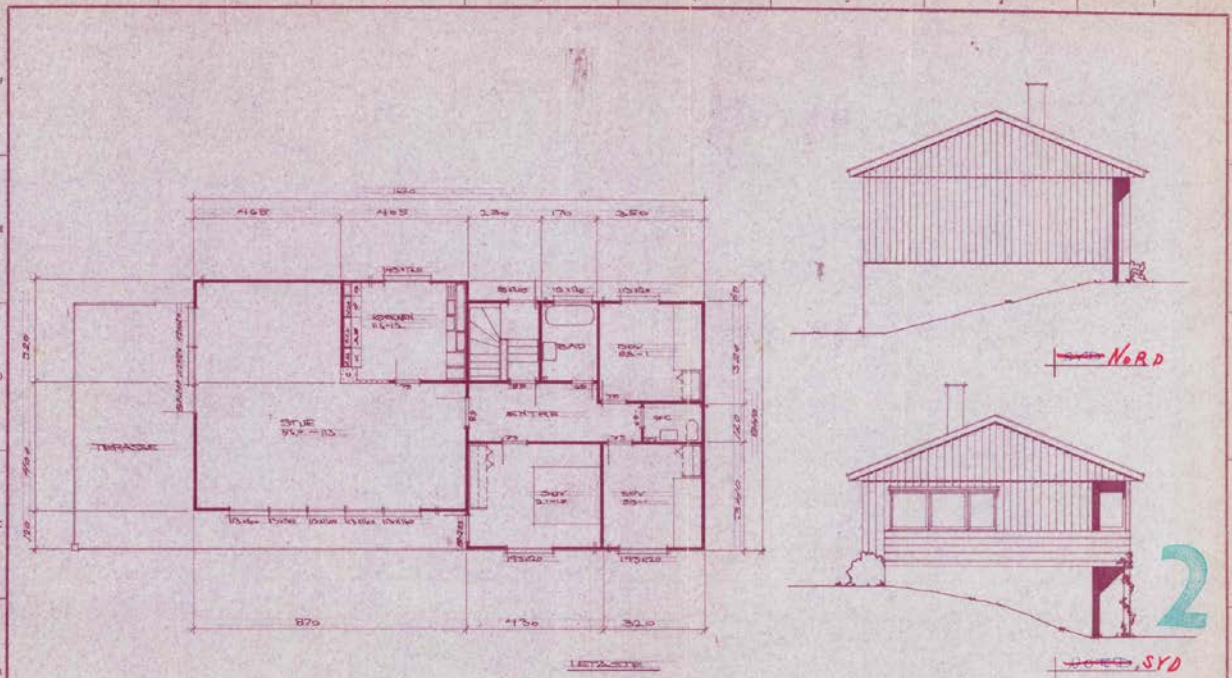
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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



ASKIM SAG & HØVLERI A/S
 Systemhus - A... - Kontor
 Entreprenør - Isolering - Gulvopp - Tømløser
 Etableret 1917
 Eidsbergv. 16 - 1800 Askim - Tlf. 8912 22

Date:	10.08.72	Project Name:	Tron	Address:	1110 D
Contract:	Stadkontor	Contractor:	Qviller	Estimate No.:	10-13541
Architect:		Designer:			

BYGGEREN: PER HAUSDU,
 ADRESSE: LYRVIK, 483, OSLO



ASKIM SAG & HØVLERI A/S
 Systemhus - Arkitektkontor - Eksponenter
 Entrepriiser - Totalprosjektering - Færstoler
 Etablert 1917
 Eidsbergvn. 16 - 1800 Askim - Tlf. 881222

Dato JULI-77	Teckn./tegner O.S.	Tittel T.HALLANSEN	Målestokk 1:100	Etablert år		Etablert nr.	
Kontroll	Stemmetid	Gedikt		Spesialiserings PER KÅSEN,		10-1-2659	
Hverfing:				Senging:			

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.

11.10.93.
.....
Dato

Per Hansen
.....
Underskrift

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150





S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

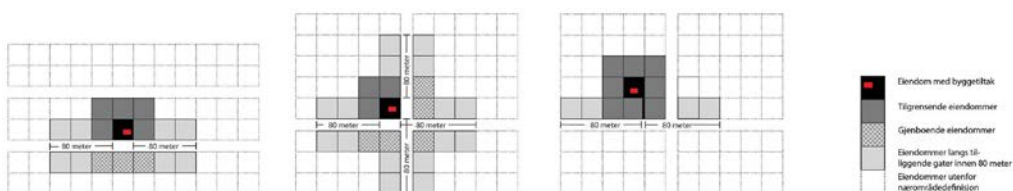
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

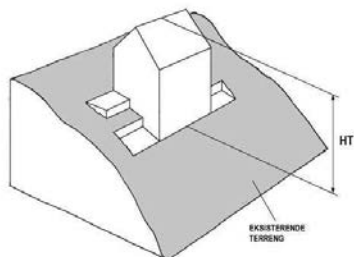
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

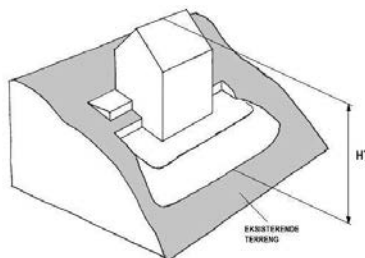
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

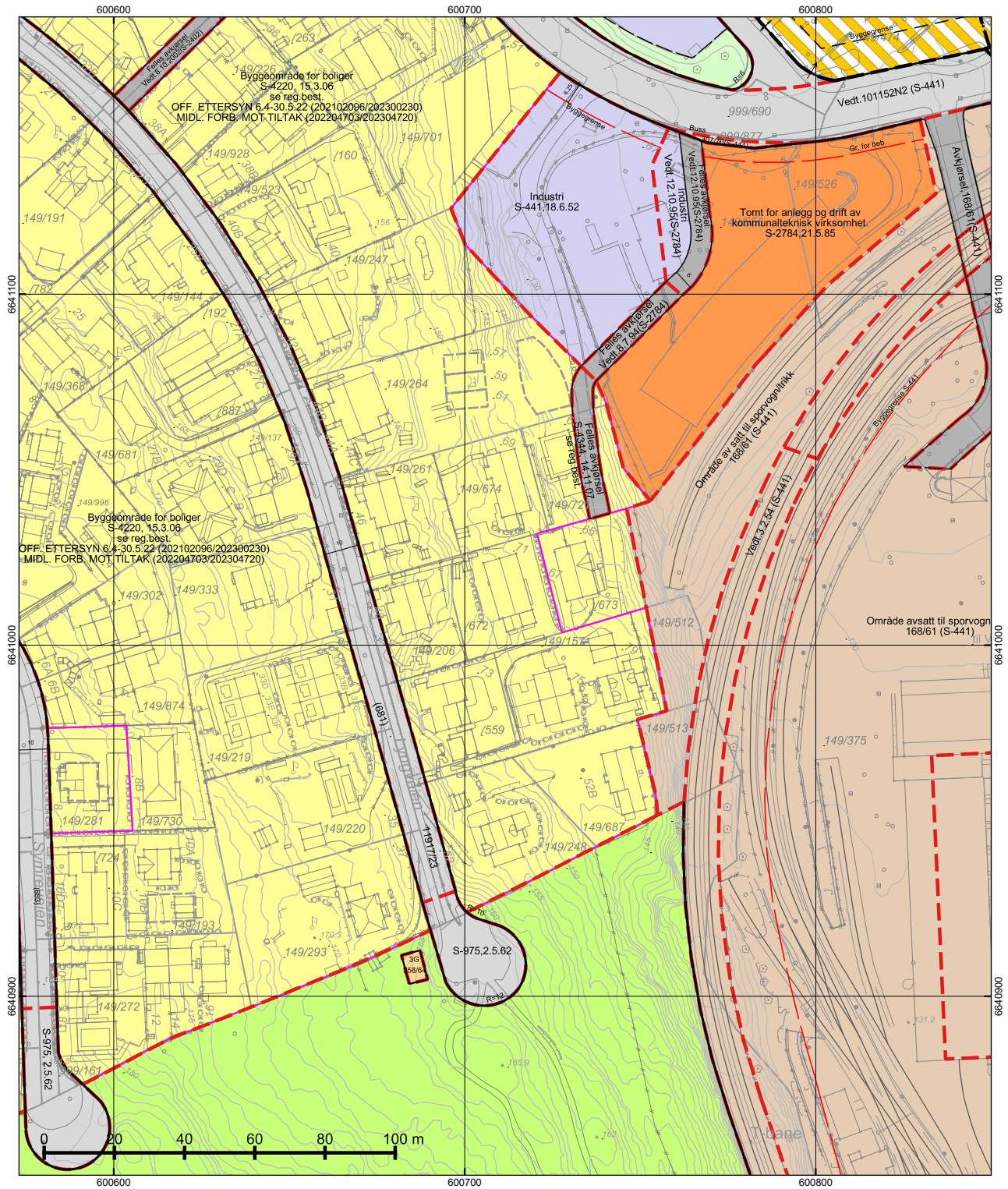
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 23.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 154984/ 86529166	Deres ref.:
Adresse: Vårveien 71	Kommentar:
Gnr/Bnr: 149/672	

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

Se tegnforklaring på eget ark






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

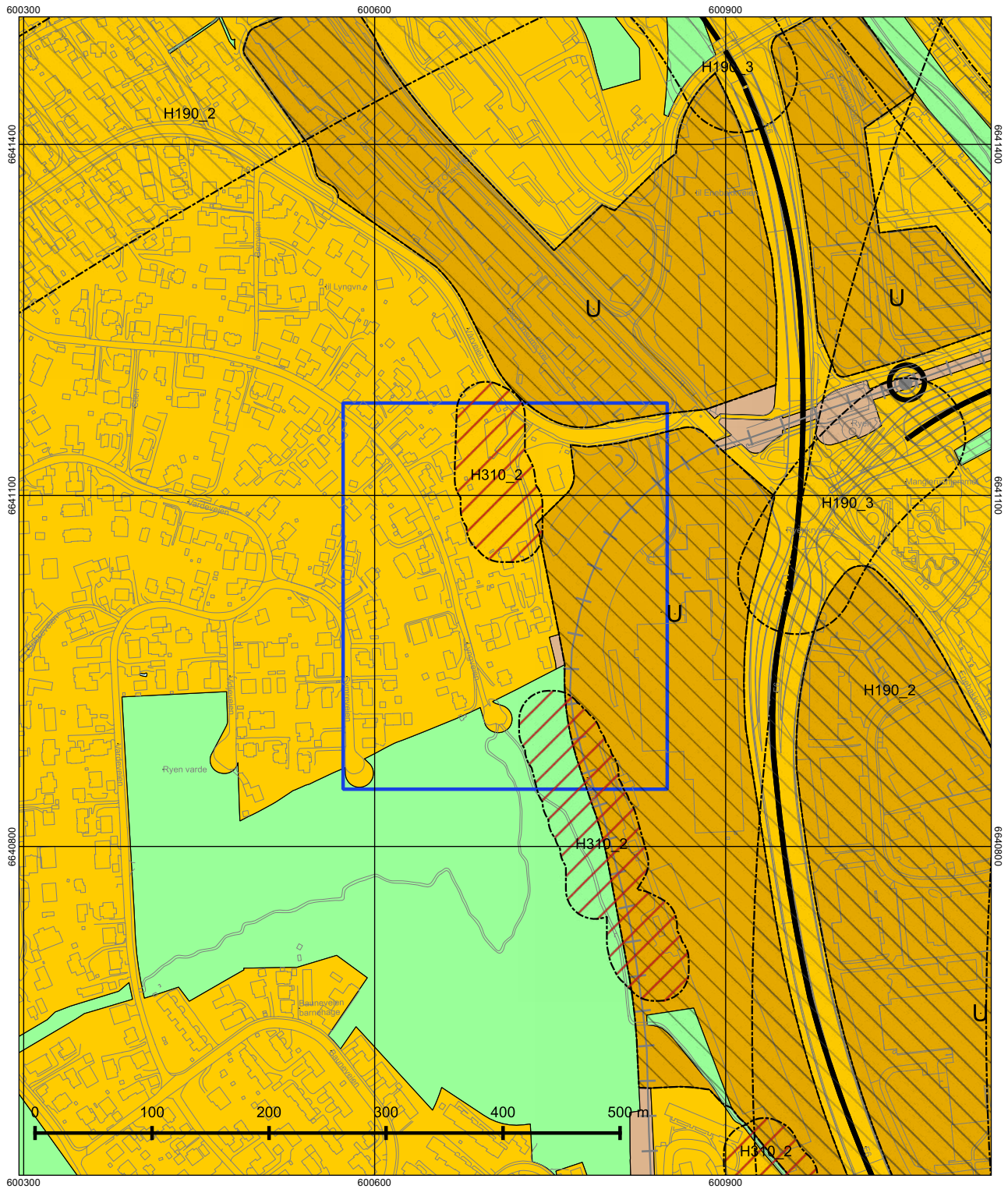
 70 - Felles avkjørsel
 324 - Veigrunn under bru
 913 - Formålgrensning
 930 - Reguleringslinje
 Formålgrense

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

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

 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.

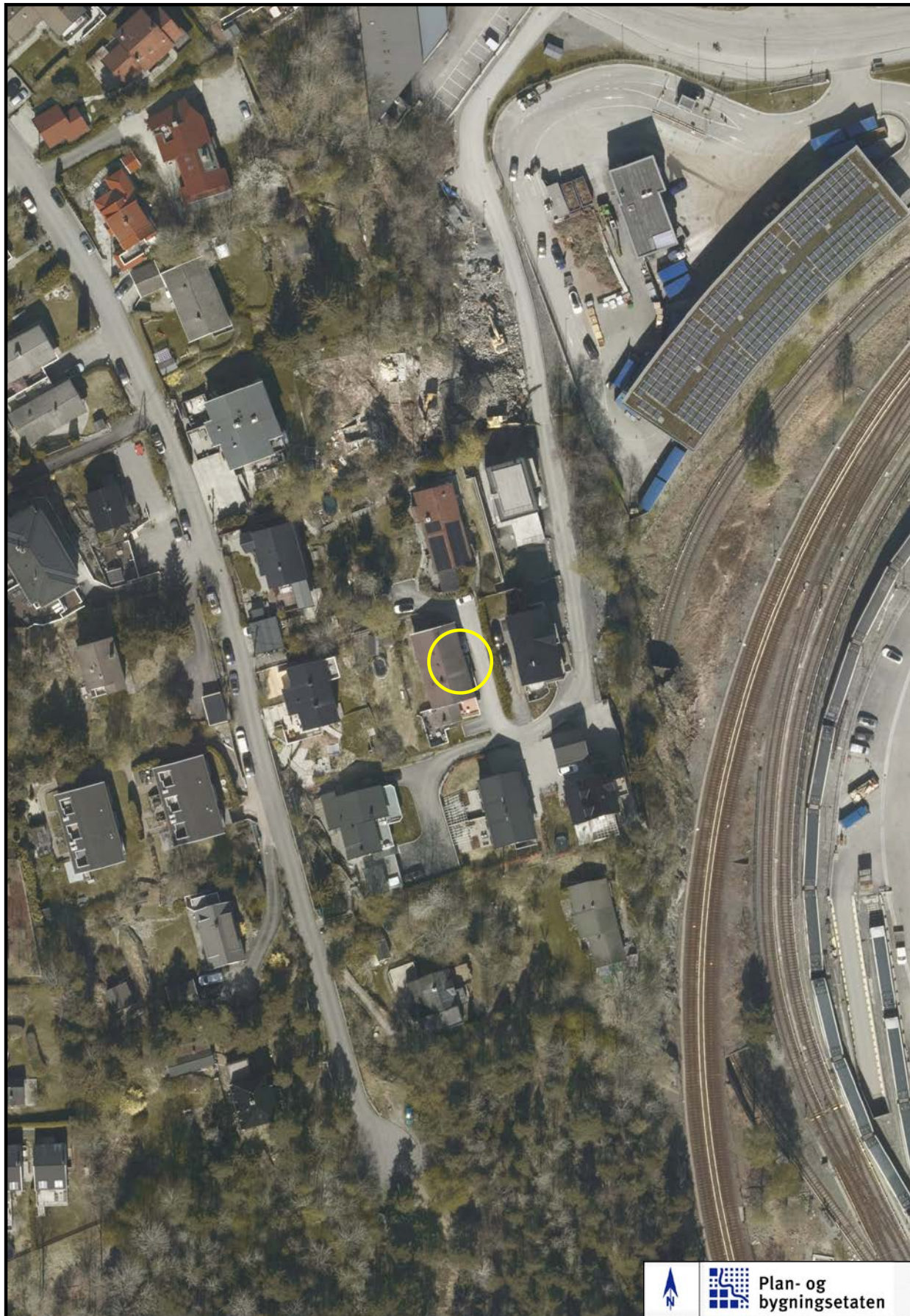
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirmaet Legalis AS v/ Bae		Plass for tinglysningsstempel  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.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	149	672		

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
-----------------	--

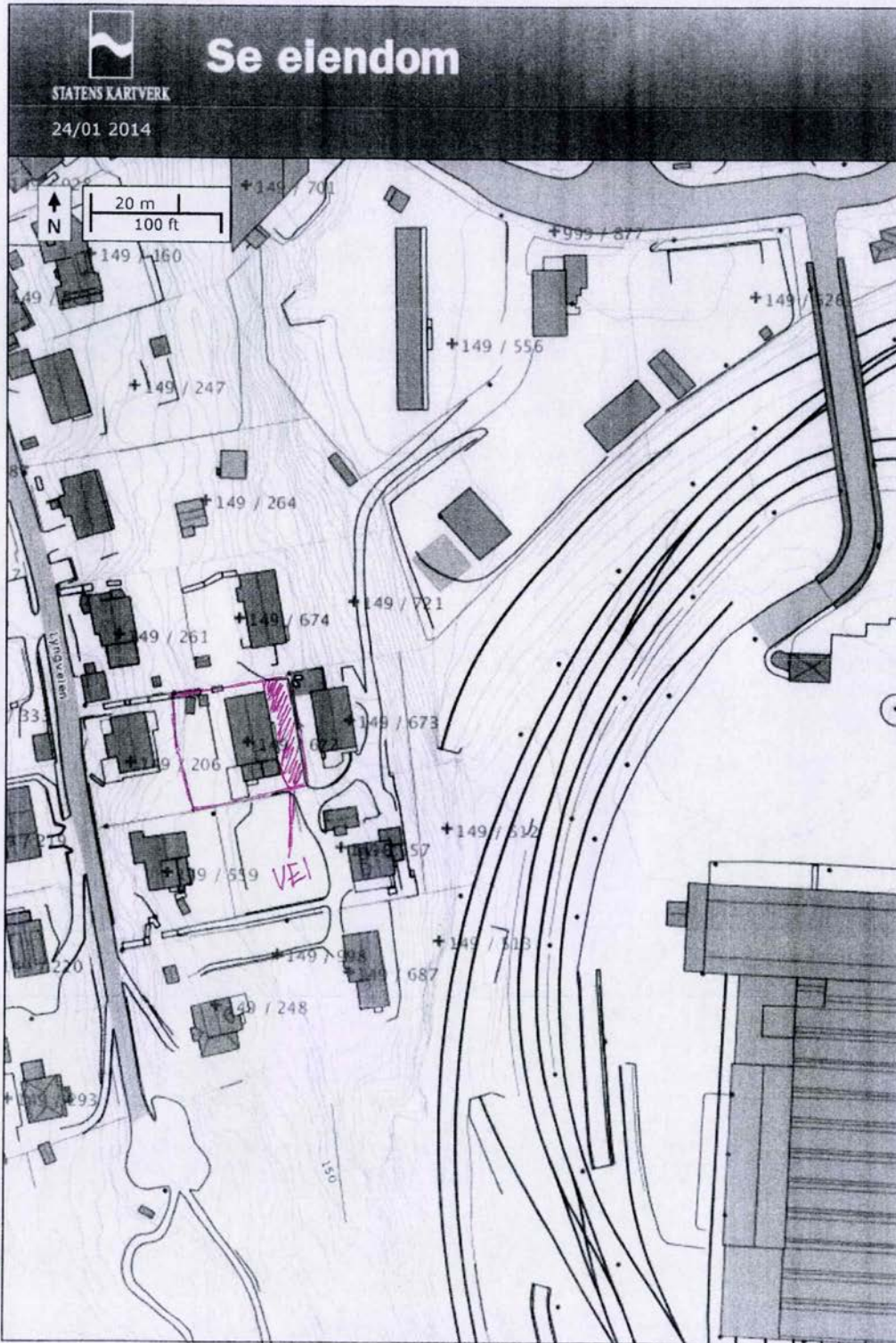
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Rett til bruk av vei som går over eiendommen. Det vises til vedlagte kart.	
<div style="border: 1px solid black; width: 200px; height: 100px; margin: 10px auto;"></div>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato X 25-6-2014	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 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

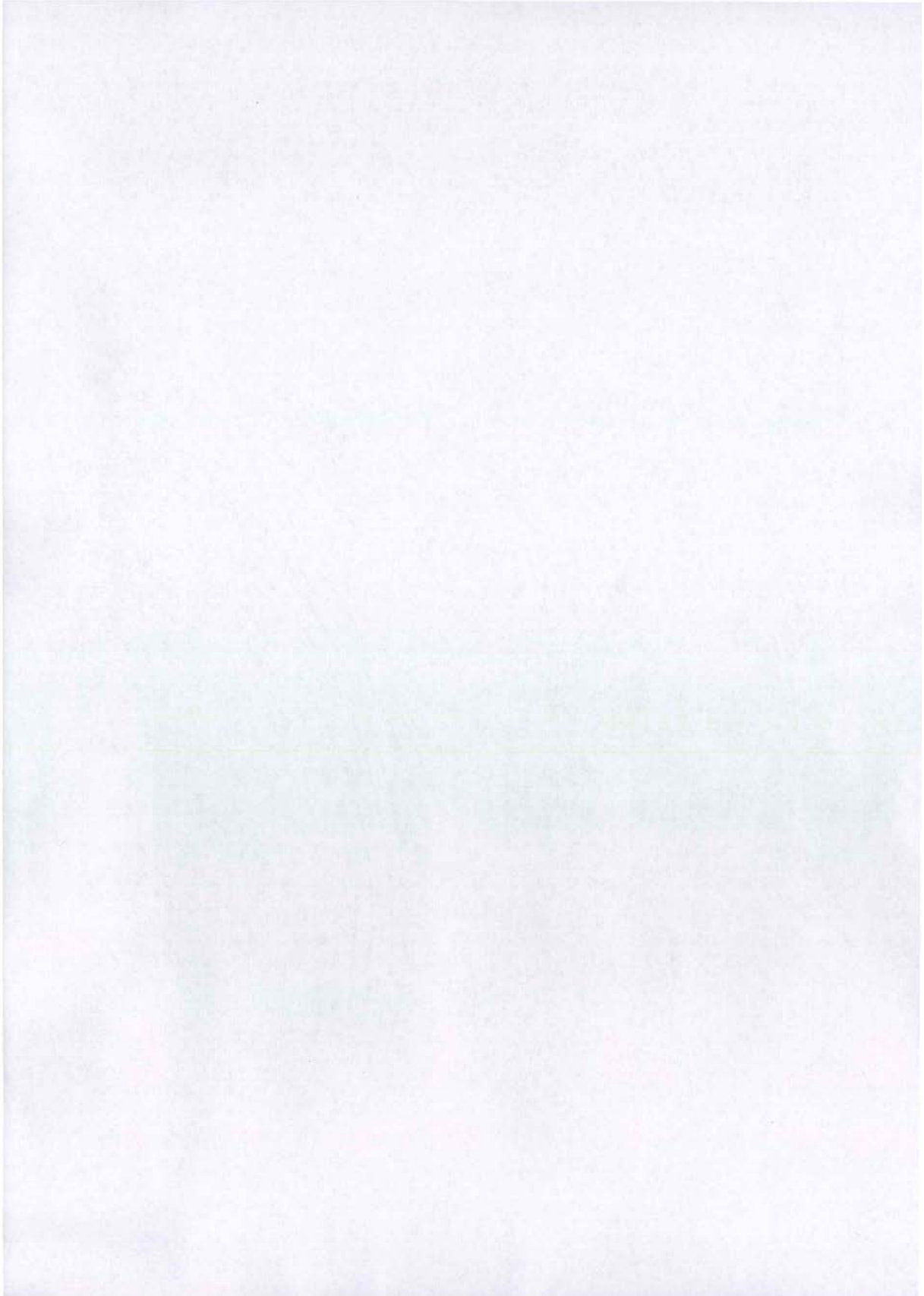
Se eiendom

Side 1 av 1



<http://seeiendom.no/>

24.01.2014



**MÅLEBREV**

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll Ø 89 side

J.-nr. 56-1967. 39

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

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
fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem
med nullpunkt i Observatoriet.

13 DES. 1971

21773

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser er i samsvar med byplan-
kontorets godkjenning.

Grensene måler i 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. folgebrev/
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 NO958935420, 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: 31/10-2017
Gnr./bnr: 149/157

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

Dato:
Gnr./bnr: 149/160

Signatur _____ Fødselsnummer:
Lars Rune Føleide



Doknr: 543087 Tinglyst: 14.03.2018
STATENS KARTVERK

Dato:
Gnr./bnr: 149/248

Signatur _____ Fødselsnummer:
Pål Morten Bye

Dato:
Gnr./bnr: 149/248

Signatur _____ Fødselsnummer:
Anne Jetlund Hansen

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

Dato:
Gnr./bnr: 149/559

Signatur _____ Fødselsnummer:
Hung Ngoc Ngyuyen



Reit kopi bekreftes
10/5

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.

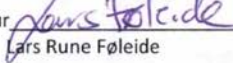

Dato:
Gnr./bnr: 149/157

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 Ngyuyen

Reit kopi bekreftet


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

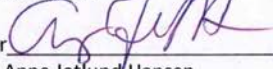

Dato:
Gnr./bnr: 149/160

Signatur _____ Fødselsnummer:
Lars Rune Føleide

Dato:
Gnr./bnr: 149/248

Signatur  _____ Fødselsnummer: 17 12 70 - 
Pål Morten Bye

Dato:
Gnr./bnr: 149/248

Signatur  _____ Fødselsnummer: 160574 - 
Anne Jetlund Hansen

Dato:
Gnr./bnr: 149/559

Signatur _____ Fødselsnummer:
Hung Ngoc Ngyuyen

Rett 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 _____ Fødselsnummer:

Pål Morten Bye

Dato:

Gnr./bnr: 149/248

Signatur _____ Fødselsnummer:

Anne Jetlund Hansen

Dato:

Gnr./bnr: 149/559

Signatur _____ Fødselsnummer: 020873 [REDACTED]

Hung Ngoc Nguyen



Reit kopi bekreftet

[Handwritten signature]

Dato:

Gnr./bnr: 149/559

Signatur Thanh D. Doan Fødselsnummer: 1/7-77 [REDACTED]
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 _____ Fødselsnummer:
Tone Hansen

Dato:

Gnr./bnr: 149/673

Signatur _____ Fødselsnummer:
Prodanovic Milorand

Dato:

Gnr./bnr: 149/673

Signatur _____ Fødselsnummer:
Maja Jovanovic


Dato:

Gnr./bnr: 149/674

Signatur _____ Fødselsnummer:
Zamani MohammadRett kopi bekreftet
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: 149/672Signatur Tone Hansen Fødselsnummer: 290946 
Tone HansenDato:
Gnr./bnr: 149/673Signatur _____ Fødselsnummer:
Prodanovic MilorandDato:
Gnr./bnr: 149/674Signatur _____ Fødselsnummer:
Zamani MohammadDato:
Gnr./bnr: 149/687Signatur _____ Fødselsnummer:
Astrid E. BaltzersenDato:
Gnr./bnr: 149/701Signatur _____ 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 ~~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: 280589 
Prodanovic Milorand

Dato:
Gnr./bnr: 149/673

Signatur  Fødselsnummer: 231284 
Maja Jovanovic

Dato:
Gnr./bnr: 149/674

Signatur _____ Fødselsnummer:
Zamani Mohammad



Reitt kopi bekreftet

145

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  
Zamani Mohammad

Dato:
Gnr./bnr: 149/687

Signatur _____ Fødselsnummer:
Astrid E. Baltzersen

Dato:
Gnr./bnr: 149/701

Signatur _____ Fødselsnummer:
Ditran Mehmeti



Rett kopi bekreft

M.S

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:
Gnr./bnr: 149/674

Signatur _____ Fødselsnummer:
Zamani Mohammad

Dato:
Gnr./bnr: 149/687

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

Dato:
Gnr./bnr: 149/701

Signatur _____ Fødselsnummer:
Ditrان Mehmeti

Reit kopi bekraftet
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 , 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  _____ Fødselsnummer: 03.07.83. 
Ditrhan Mehmeti

31.10.2017



Reell kopi bekreftes

1195

Advokatfirmaet Legalis A/S
 Flemmersborg tog 3
 0179 Oslo



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

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

og

<i>Mohammad Zamani</i> Lyngveien 46c 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 674 og 721 f.n.r. 240455	<i>Tone Marit Hansen</i> Lyngveien 48b 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 672 f.n.r. 290946	<i>Maja og Milorad Prodanovic</i> Lyngveien 48c 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 673 f.n.r. 231284 280589 Pål Morten Bye Anne Settlund Jensen
<i>Gitte og Morten Kristiansen</i> Lyngveien 50a 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 157 f.n.r. 210568 220765 Astrid E. Baltzersen Lyngveien 52 b 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 687 f.n.r. 150944 som sameiere i privat avløpsnett i Lyngveien (Sameie)	<i>Hung Ngoc Nguyen og Thanh Dao Doan</i> Lyngveien 50b 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 559 f.n.r. 020873 010777	<i>Pål Morten Bye</i> Lyngveien 52 1182 Oslo gnr. 149 bnr. 248 f.n.r. 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.



Kopi bekrefte

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, hvorefter samtlige parter får tilsendt en bekreftet kopi av advokat Henrik A. Jensen i Advokatfirmaet Legalis AS.

Oslo 14/9 -2017 <small>Sted Dato</small>	Oslo 14/9 -2017 <small>Sted Dato</small>	Oslo 14/9 -2017 <small>Sted Dato</small>
Øyfrid og Jon Ivar Haldorsen	Helene og Ketil Fagervik	Siri Tomine og Bernt Eide
Oslo 14/9-2017 <small>Sted Dato</small>	Oslo 14/9-2017 <small>Sted Dato</small>	Oslo 14/09-2017 Oslo 14.09-2017 <small>Sted Dato</small>
✓ Mohammad Zamani	Tone Marit Hansen	Maja og Milorad Prodanovic
	Tone Hansen	
Oslo 14/9 -2017 <small>Sted Dato</small>	14/9 Oslo -2017 <small>Sted Dato</small>	Oslo 19/9-2017 <small>Sted Dato</small>
Gitte og Morten Kristiansen	Hung Ngoc Nguyen og Thanh Dao Doan	Pål Morten Bye - Anne Setlund Stensén
Oslo 14/9 -2017 <small>Sted Dato</small>		
Astrid E. Baltzersen		

(sign. av sønn Gunner)
 Se erklæring om usirett
 i original av 20.09.17

Nabolagsprofil

Vårveien 71 - Nabolaget Simensbråten - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Oluf Onsums vei Linje NC2, 23	3 min	0.3 km
Ryen T-bane, buss	6 min	0.5 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min	0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min	4 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min	3.4 km

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	8 min	0.7 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	15 min	1.3 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	15 min	1.3 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	20 min	1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min	2.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min	3.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	9 min	4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

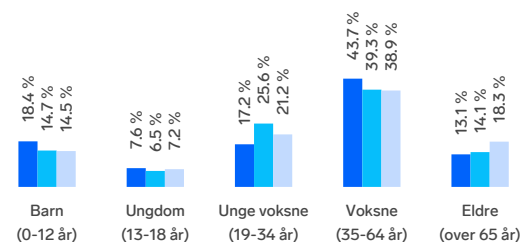
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Simensbråten	2 526	1 050
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Svartdalsparken Kanvas-barnehage (1-5 år)	8 min	0.7 km
68 barn		
Brumlebassen barnehage (0-5 år)	9 min	0.7 km
52 barn		
Storgården barnehage (1-5 år)	10 min	0.8 km
136 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Ryen PostNord	7 min	0.6 km
Coop Extra Ryensvingen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100





Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

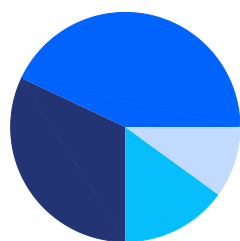
 Svartdalen balløkke 13 min 
Ballspill 1.1 km

 Høyenhallen/Fokushallen 14 min 
Aktivitetshall, bordtennis 1.2 km

 SATS Ryen 11 min 

 EVO Ryen 12 min 

Boligmasse



■ 43% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 10% blokk
■ 32% annet



«Godt sted å bo. I byen, på landet.»

Sitat fra en lokalkjent

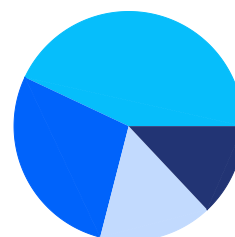


Varer/Tjenester

 Manglerud Senter 12 min 

 Apotek 1 Manglerud 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

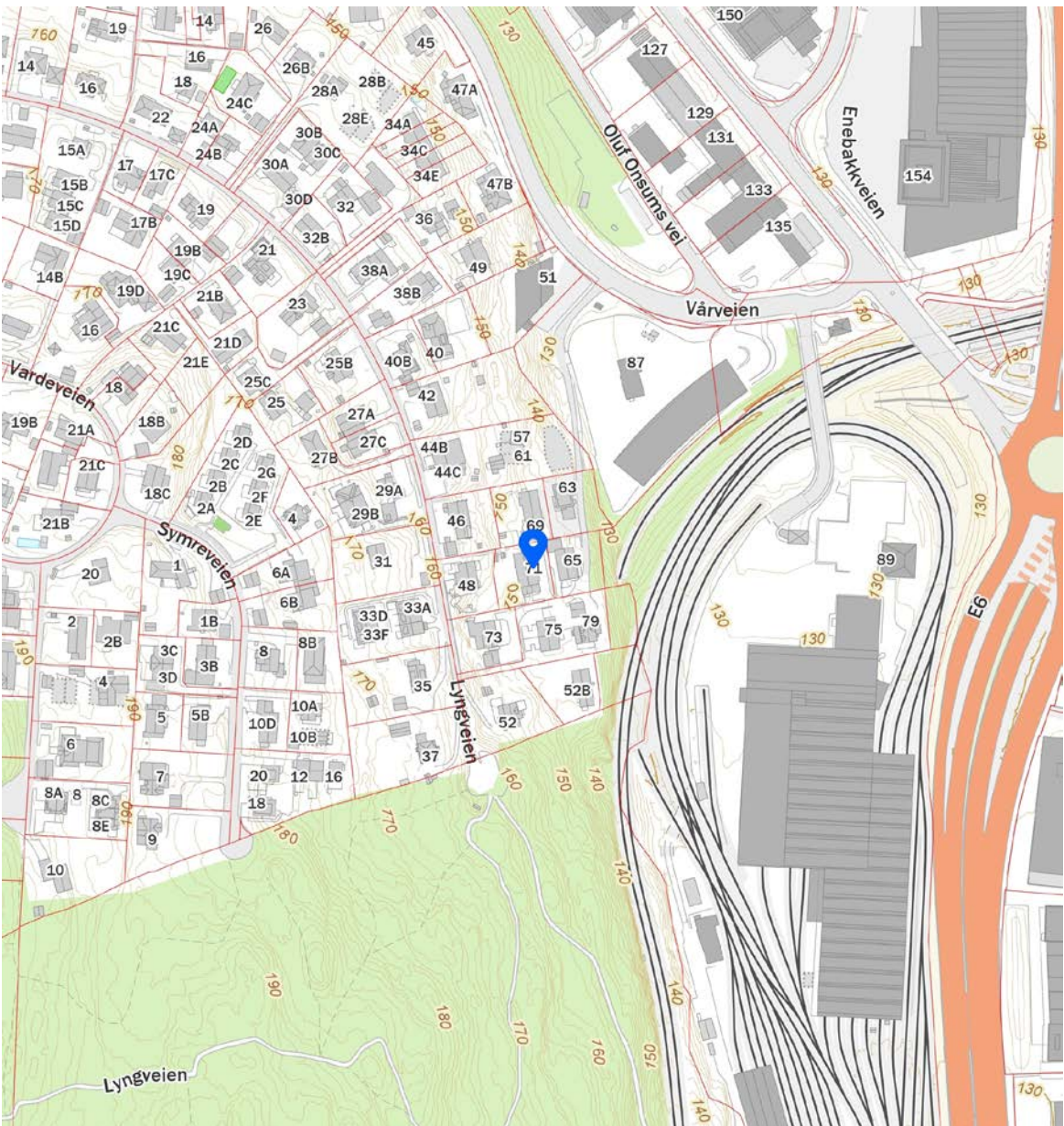
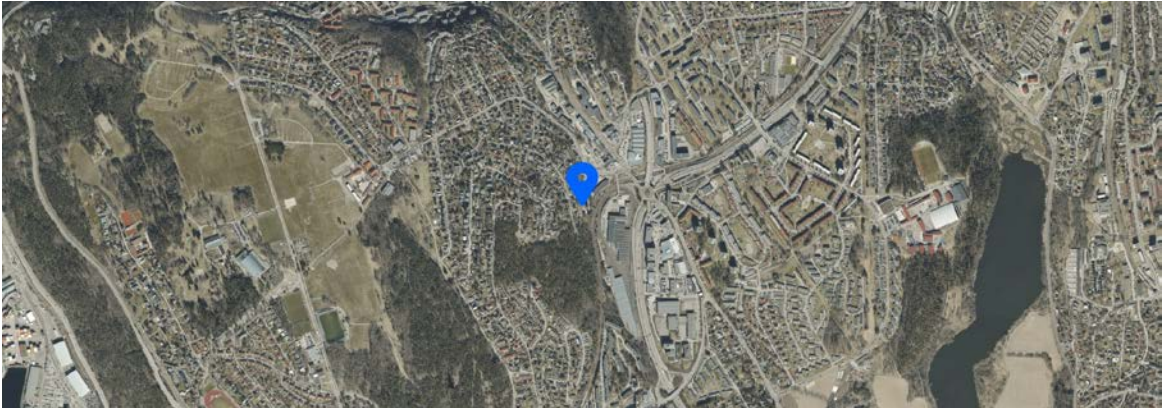
■ Simensbråten
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



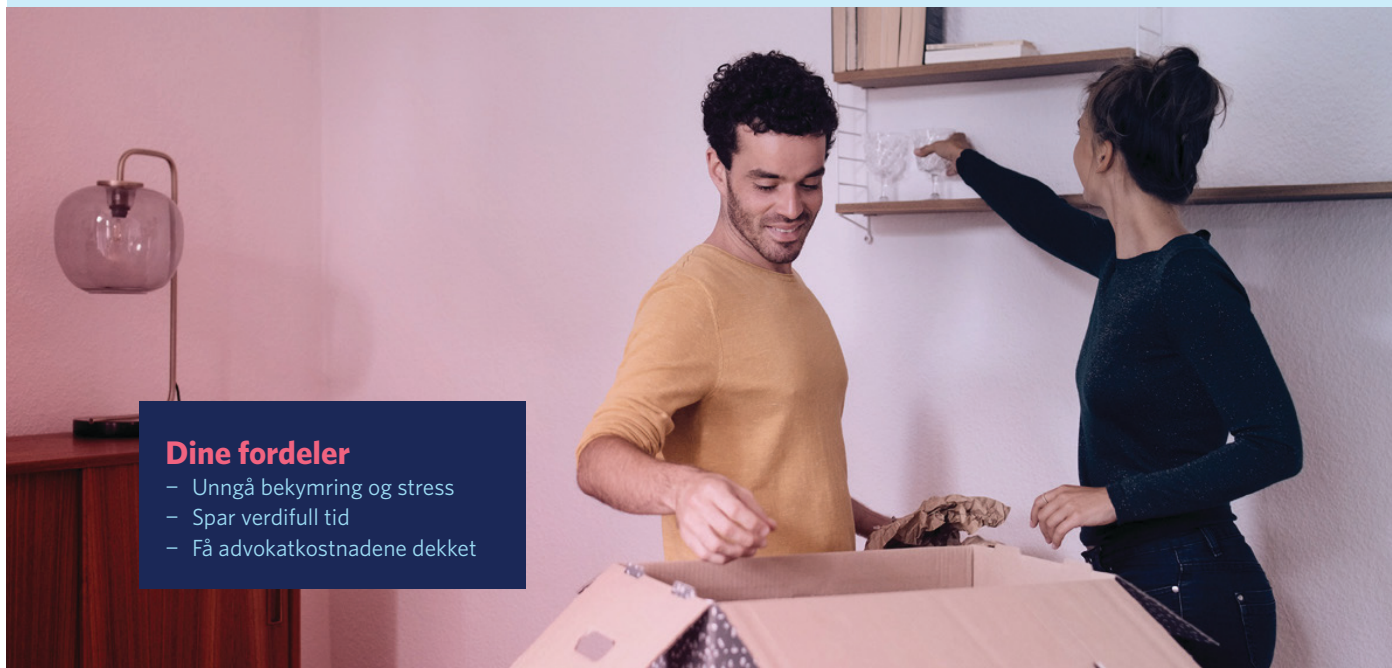
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING