PRIVATMEGLEREN
PARK

ORREVEIEN 5 L

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

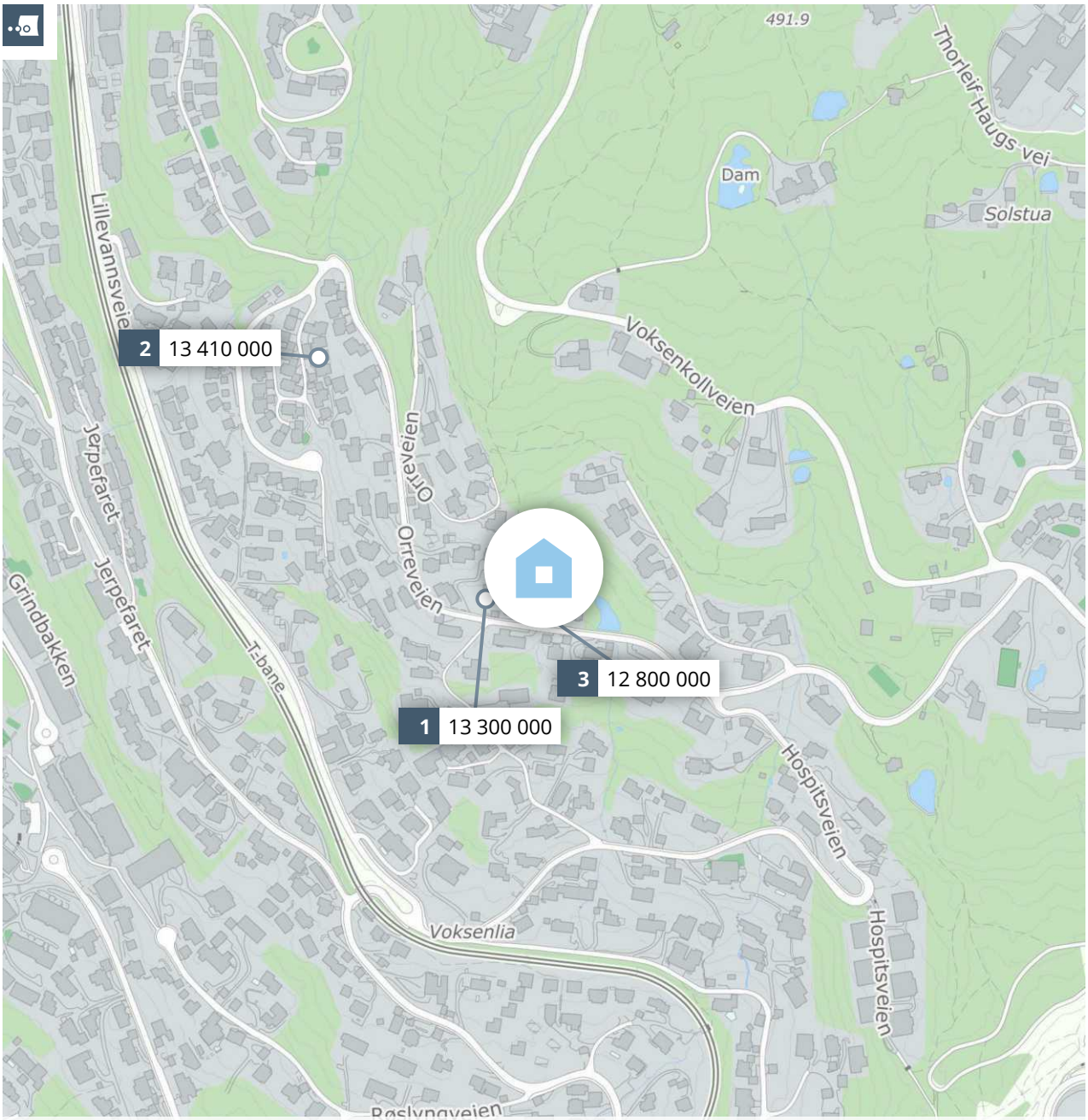
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ORREVEIEN 5 L

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 29.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anne Elisabeth Naper.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Orreveien 5 L, 0789 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 33 BNR 2931 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLEVANN

Verdivurdert til

12 200 000

-	12 200 000	93 130
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	131 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1998

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Orreveien 7 A				22.06.2026	13 900 000	**13 300 000**	0	13 300 000	**67 513**
	197 m²	1966	1 488 m²	5 sov						
2	Blåbærsvingen 6				21.08.2026	13 650 000	**13 410 000**	0	13 410 000	**78 882**
	170 m²	1992	463 m²	4 sov						
3	Orreveien 5 G				02.02.2026	12 400 000	**12 800 000**	0	12 800 000	**96 241**
	133 m²	1998	209 m²	3 sov						

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Fantastisk panoramautsikt over Oslofjorden og byen
Høyt og fritt beliggende
Svært gode solforhold
Tilnærmet usjenert og skjermet
Enebolig over to plan
Fantastisk takhøyde i hovedetasjen
Store vindusflater og rikelig med naturlig lys
Terrasse med direkte adkomst fra stuen
Tre soverom
Hems/TV-stue
Kontor*
Flislagt bad med gulvvarme
Praktisk vaskerom/bod
Stor skyvedørsgarderobe i entré
Umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter

Informasjon om økonomi, areal etc. oppgitt av eier, tidligere informasjon i salgsoppgave eller lignende offentlige register. Vurderingen inkluderer ev. andel fellesgjeld. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

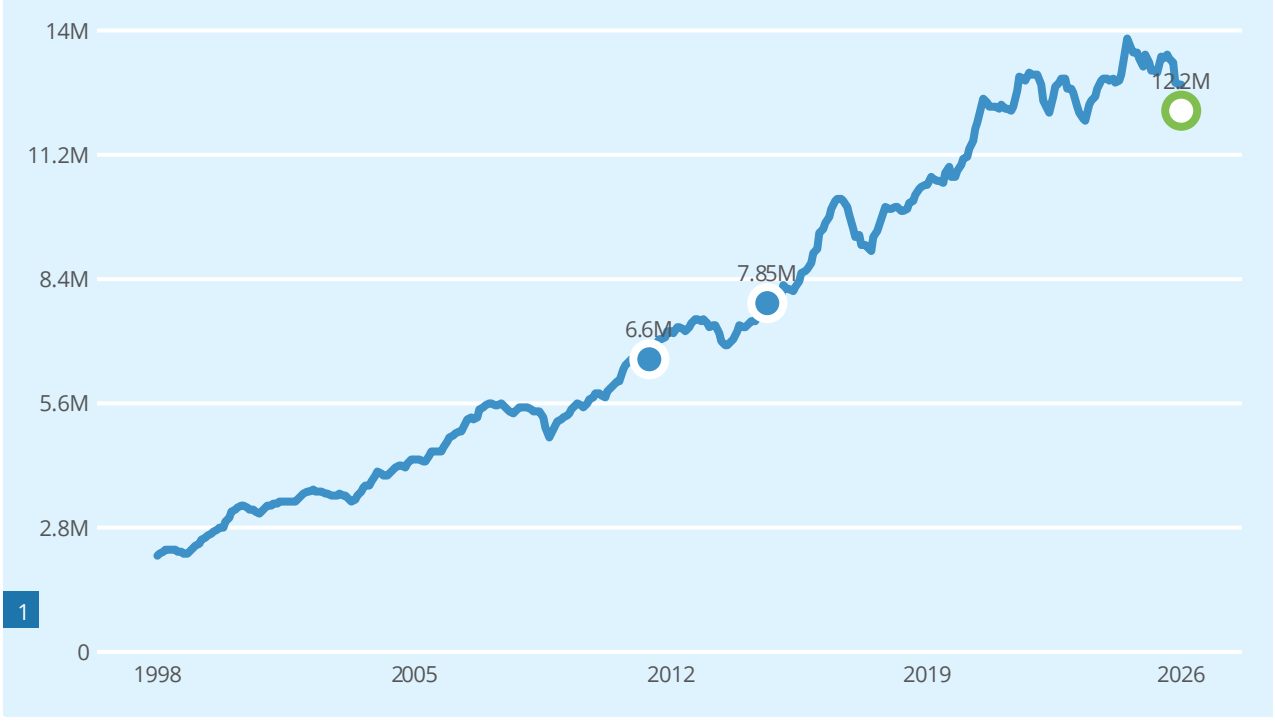
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.01.2015	20.01.2015	23.03.2015	7 980 000	7 850 000	0	7 850 000	
17.10.2011	28.10.2011	05.03.2012	6 850 000	6 600 000	0	6 600 000	
16.12.1999		16.12.1999	-	450 000	-	450 000	2
16.11.1998		16.11.1998	-	2 465 000	-	2 465 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i LILLEVANN grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

29.4M
28.7M
28.0M
27 233 000 Prisantydning i snitt
26.6M
25.9M
25.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
181
dager

Eneboliger solgt i LILLEVANN grunnkrets siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

18.8M
18.1M
17.4M
16 573 000 Prisantydning i snitt
16.0M
15 919 000 Salgspris i snitt
15.3M
14.6M

Solgt i snitt i løpet av
276
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

93 130 Orreveien 5 L Totalpris 12 200 000

77 407 Vestre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

71 833 LILLEVANN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Orreveien 5 L, 0789 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2931

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18452-1026 **Eiendomsverdi ref nr:** ZD5297

Foretak: OSLO TAKST AS

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.

Oslo Takst AS

Oslo Takst AS er et lokalt takstforetak i Oslo som leverer tilstandsrapporter og skaderapporter for boliger i Oslo og store deler av Akershus. Oppdragene utføres av sertifisert takstmann og bygningsingeniør Remi André Lurud, med lang erfaring fra bygg og eiendom. Selskapet legger vekt på uavhengige, faglige og forståelige vurderinger av boligens tekniske tilstand, med en ryddig prosess fra befaring til digital rapport.

Rapportansvarlig

Remi André Lurud
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakst.no
957 51 000

Norsk takst

Medlem av NITO

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er oppført i 1998 og fremstår som normalt vedlikeholdt, med en teknisk tilstand som i hovedsak vurderes som normal sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte avvik, hovedsakelig knyttet til alder på taktekking og varmtvannsbereder, mangelfull ventilasjon samt våtrom hvor dokumentasjon på utførelsen mangler og sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke registrert utslag ved fuktmåling i tilliggende konstruksjon til badet. Det er i tillegg registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik knyttet til manglende eller for lavt rekkverk. For øvrig er det ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt på de undersøkte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon, med oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene har stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdøren er malt.
Det er balkong.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Utvendig tretrapp fra terreng til platteng

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett og flis.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malte plater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon
Det er elementpipe og peisovn inne i boligen.
Gulvet er belagt med parkett. Veggene har plater og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Sluk er montert under badekar, og baderomsgulvet fremstår som tilnærmet flatt, men med fall mot sluk under badekar på over 3 cm over ca. 40 cm lengde.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er + 3 cm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg fra soverom, uten utslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.
Ingen avvik

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn
Det er grunnmursbeskyttelse fra 1998.
Ukjent utførelse
Avløpsledningene er fra 1998 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1998 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

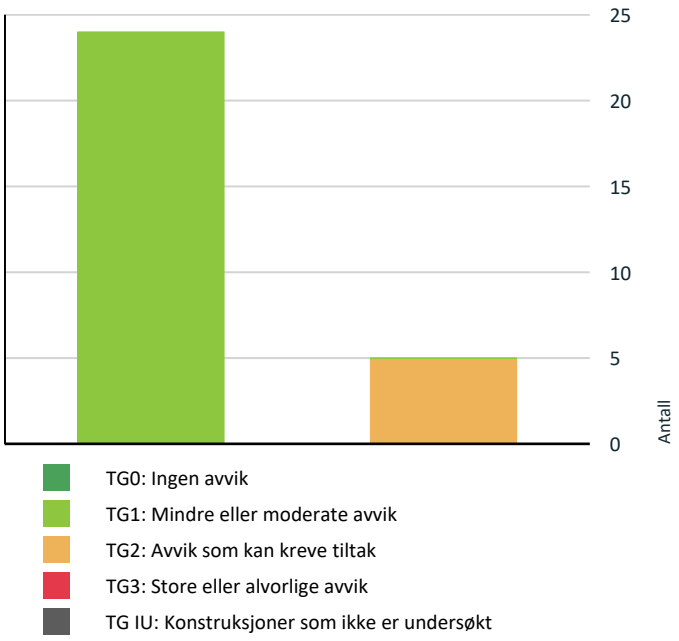
Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen som i hovedsak samsvarer med dagens bruk, med unntak av hemsplanet. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for hemsen, og det er derfor ikke avklart om hemsen og dagens bruk av denne er offentlig godkjent. I ett rom i kjellerplanet er vinduet plassert med underkant mer enn 1,0 meter over gulvnivå. Vinduet tilfredsstiller dermed ikke kravet til maksimal høyde for rømningsvindu uten særskilte tiltak, og rommets forutsetninger for godkjenning til varig opphold må avklares nærmere.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1998

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2012	Renovert baderom	Årstall antatt av eier
2012	Renovert kjøkken	Årstall antatt av eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon, med oppvarmet loftsrom.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er malt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

⚠ Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Trapp knyttet til platteng på baksiden av huset mangler rekkverk.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig tretrapp fra terreng til platteng

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er parkett og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peisovn inne i boligen.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett. Veggene har plater og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Sluk er montert under badekar, og baderomsgulvet fremstår som tilnærmet flatt, men med fall mot sluk under badekar på over 3 cm over ca. 40 cm lengde.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er + 3 cm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg fra soverom, uten utslag.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen avvik

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1998.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent utførelse

TG 1 Terrengforhold

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er fra 1998 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1998 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

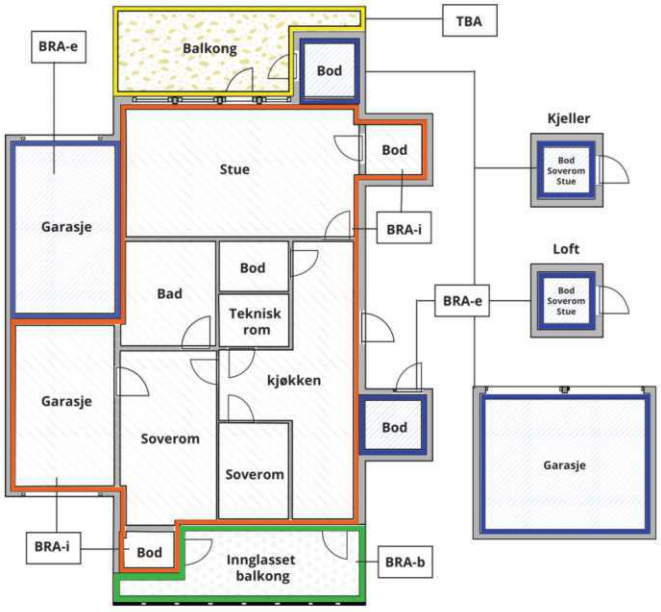
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems					35	16	16
1. Etasje	67	3		70			70
Kjeller	64			64			64
SUM	**131**	**3**			**35**	**16**	**150**
SUM BRA	**134**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
1. Etasje	Soverom, stue, kjøkken, tv-stue /hems	Bod	
Kjeller	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod	Bod 2	

Kommentar

Balkong er målt til ca. 20 m2 og platteng bak huset er ca. 15 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen som i hovedsak samsvarer med dagens bruk, med unntak av hemsplanet. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for hemsen, og det er derfor ikke avklart om hemsen og dagens bruk av denne er offentlig godkjent. I ett rom i kjellerplanet er vinduet plassert med underkant mer enn 1,0 meter over gulvnivå. Vinduet tilfredsstiller dermed ikke kravet til maksimal høyde for rømningsvindu uten særskilte tiltak, og rommets forutsetninger for godkjenning til varig opphold må avklares nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Remi André Lurud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2931		0	191.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Orreveien 5 L

Hjemmelshaver
Stene Janne Ragnhild, Lahidji Hosseiny Reza

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde i Orreveien på Vettakollen i Oslo. Området er rolig og grønt, med nærhet til marka og gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som det er kort vei til kollektivtransport og servicetilbud. Beliggenheten gir god tilgang til både natur- og friluftsområder samt Oslo sentrum. Adressen er Orreveien 5L, 0789 Oslo. (Gule Sider)

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veinett og videre fra Orreveien. Området består hovedsakelig av rolige boligveier med lokal trafikk. Det er etablert veiforbindelse frem til eiendommen, med tilknytning til det øvrige veinettet i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen inngår i et etablert boligområde med konsentrert småhusbebyggelse. Tomten er opparbeidet med boligbebyggelse, interne adkomstarealer og grønt-/utearealer. Terrenget i området er stedvis skrånende. Tomteareal og eiendomsgrenser er ikke kontrollmålt ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser er ikke detaljert gjennomgått. Eventuelle forhold henvises til meglerpakke, grunnbok eller annen dokumentasjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligen var møblert ved befaringen, og tunge møbler/inventar ble

Forutsetninger

ikke flyttet. Skjulte avvik eller skader bak disse kan derfor være uoppdaget.

Opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet og gir ingen garanti for fremtidige forhold eller skader som ikke avdekkes med brukt undersøkelsesmetode. Endringer eller skader etter befaringen må meldes av selger, slik at rapporten kan oppdateres.

Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere i gyldighetsperioden. Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil opplysninger fra selger/representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger/representant skal gjennomgå rapporten og melde feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales videre undersøkelser og tiltak fra fagkyndig

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260372
Addresse	Orreveien 5 L		
Postnr.	0789	Sted	OSLO
Selgers navn	Janne Stene		
Selgers navn	Reza Lahidji Hosseiny		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Polise/avtalenr.:

21654646

Våtrom

Initialer selger:
J S
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J S
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J S
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 egenerklæringsskjemaet 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.08.2026

Signert av *Janne Stene*

Signert av *Reza Lahidji Hosseiny*

Initialer selger:
J S
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PROTOKOLL

År 2026, den 10. Juni. kl 19:30 (i garasjen) ble det holdt ordinært årsmøte i Garasjesameiet Orreveien 5, gnr. 33 bnr. 2938, snr. 1.
Årsmøte var innkalt ved mail av 29. mai. 2026

Tilstede var:
Johan
Fredrik
Frank
Martin
Wilhelm m/ fullmakt for Leif og Ingar

Dvs 7 personer, som totalt representerte over to tredjedeler av seksjonseierene.

Årsmøte ble åpnet, og innkallingen inkludert den oppsatte dagsorden ble godkjent.
Årsmøte ble erklært for lovlig satt

Konstituering
Valg av møteleder
Som møteleder ble valgt: Wilhelm
Valg av referent
Som referent ble valgt: Wilhelm
Valg av 2 personer til å undertegne årsmøteprotokollen: Fredrik og Wilhelm

Sak 1:
Behandle årsberetning og regnskap for foregående år:
Styrets årsberetning og regnskap ble referert for 2025 som viser at drift og utvikling er positiv, samt at vi har overskudd på kr 77.895,98 pr 31.12.25.
(pr dags dato er kontantbeholdningen 95.000,-)

Oppsummert, så er Økonomien god, og vi har midler hvis noe uventet skulle dukke opp. Feks at porten ryker.
Utgiftene for 2025 har hovedsaklig vært strøm (12.000), telenor (8.300), ny luftfukter (ca 4.000,-) og noe service/rep på porten. Totalt ca 40.000,-
Garasjeport fungerer fortsatt greit, og vi ser ingen grunn til å bytte i år.
Vedtak
Enstemmig godkjent

Sak 2:
Velge styremedlemmer, tjenestetid 1 år:
Følgende stod på valg: Leif Andreassen og Wilhelm Holtsmark

2.1 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år.
Valgt ble: Leif Andreassen og Wilhelm Holtsmark, i tillegg ble Johan valgt til styre pga. sin rolle som styreleder av Sameiet Orreveien 5A-D Jf. Sameiets vedtekter §6

Vedtak
Enstemmig godkjent.
Styret kommenterte at Wilhelm Holtsmark fortsetter i rollen som styreleder.

Sak 3:

Budsjett for 2026.
3.1 Budsjettet på kr 40.000,- ble gjennomgått.
Vedtak
Tatt til orientering

Eventuelt:

Avregning – seksjonseiere
Frank og Johan tok opp dette med sen utsendelse av avregning (opp mot 12 – 13 måneder), og foreslo å tilstrebe utsending av avregning til hvert kvartal, senest innen 6 måneder hvis det krever mye arbeid for å få det ut kvartalsvis.
Vedtak
Tatt til orientering

Fjernkontroller - garasjeporten
Flere seksjonseiere ønsker å kjøpe nye fjernkontroller, og at styret innhenter tilbud.
Vedtak
Tatt til orientering

Portåpner – garasjeport (tastatur på utsiden)
Tastatur på utsiden er utslitt, og må byttes ut.
Vedtak
Enstemmig godkjent.

Møtet hevet
20:00

VEDTEKTER

for

Garasjesameiet gnr. 33 bnr. 2938, snr. 1

vedtatt i sameiermøte den 20.04.2020 i medhold av sameieloven av 18.06.65 nr 6

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet omfatter gnr. 33 bnr. 2938 snr 1 i Oslo. Eiendommen tjener som garasjeanlegg for beboere i Orreveien 5 A-P.

§ 2
Eierforhold

Eiendommen er inndelt i 19 garasjeplasser og eiendomsforholdene fremgår av grunnboken.

§ 3
Bruken av eiendommen

Sameierne har rett til å bruke eiendommen i samsvar med det formål eiendommen skal tjene.

Eiendommen skal ikke brukes slik at det medfører urimelig eller unødvendig ulempe for andre sameiere. I garasjeanlegget kan plasseres kjøretøy. Andre brennbare gjenstander kan ikke oppbevares i garasjeanlegget med mindre slik oppbevaring er tillatt i hht offentlige regler.

Dersom en seksjonseier skal foreta lading av elbil i garasjen skal seksjonseieren koble seg til og benytte seg av felles ladeanlegget, og lading utenom felles ladeanlegget er ikke tillat. Det gis unntak for seksjonseiere som også er beboer i Orreveien 5 A-D dersom de kobler ladestasjonen opp til strømkurset knyttet til deres bolig.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4
Fellesutgifter

Kostnader og inntekter fordeles i samsvar med sameielovens § 9 som lyder:

> ***§ 9**. Eiendomsskattar, avgifter, trygdekostnader og liknande faste eller naudsynte utgifter på tingen ber sameigarane seg imellom etter som dei har part til. Det same gjeld andre vanlege utgifter og ytinger så langt alle eigarane kan få etter måten like stor gagn av dei. Kostnader utanom dette vert utlikna på eigarane etter nytta.*
> *Sams inntekt skal talets mellom eigarane etter som dei har part til.*

Den enkelte sameier betaler à kontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekking av sin andel av felleskostnadene, evt. innbetaler løpende etter regning med fordeling av utgifter.

§ 5
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes én gang pr. år innen utløpet av april måned med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

1. Behandle styrets årsberetning
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og ta stilling til anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.
3. Velge styremedlemmer og deres funksjonstid.

Dersom andre saker skal behandles, må de være nevnt i innkallingen. Sameier som ønsker en sak behandlet av det ordinære sameiermøtet, må fremsette krav om dette senest 10 dager før sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som representerer minst 3 av hjemmelshaverne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de krever behandlet.

I sameiermøtet regnes flertall etter sameiebrøk.

§ 6
Styret

Til å forestå driften av sameiet kan sameiermøtet velge et styre på 3 personer. Styret velger selv sin leder. En av plassene i styret er forbeholdt styreleder for eierseksjonssameiet 5 a-d.

§ 7
Styrets kompetanse

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

§ 8
Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet avgjør om sameiet skal ha revisor samt eventuelt valg av revisor.

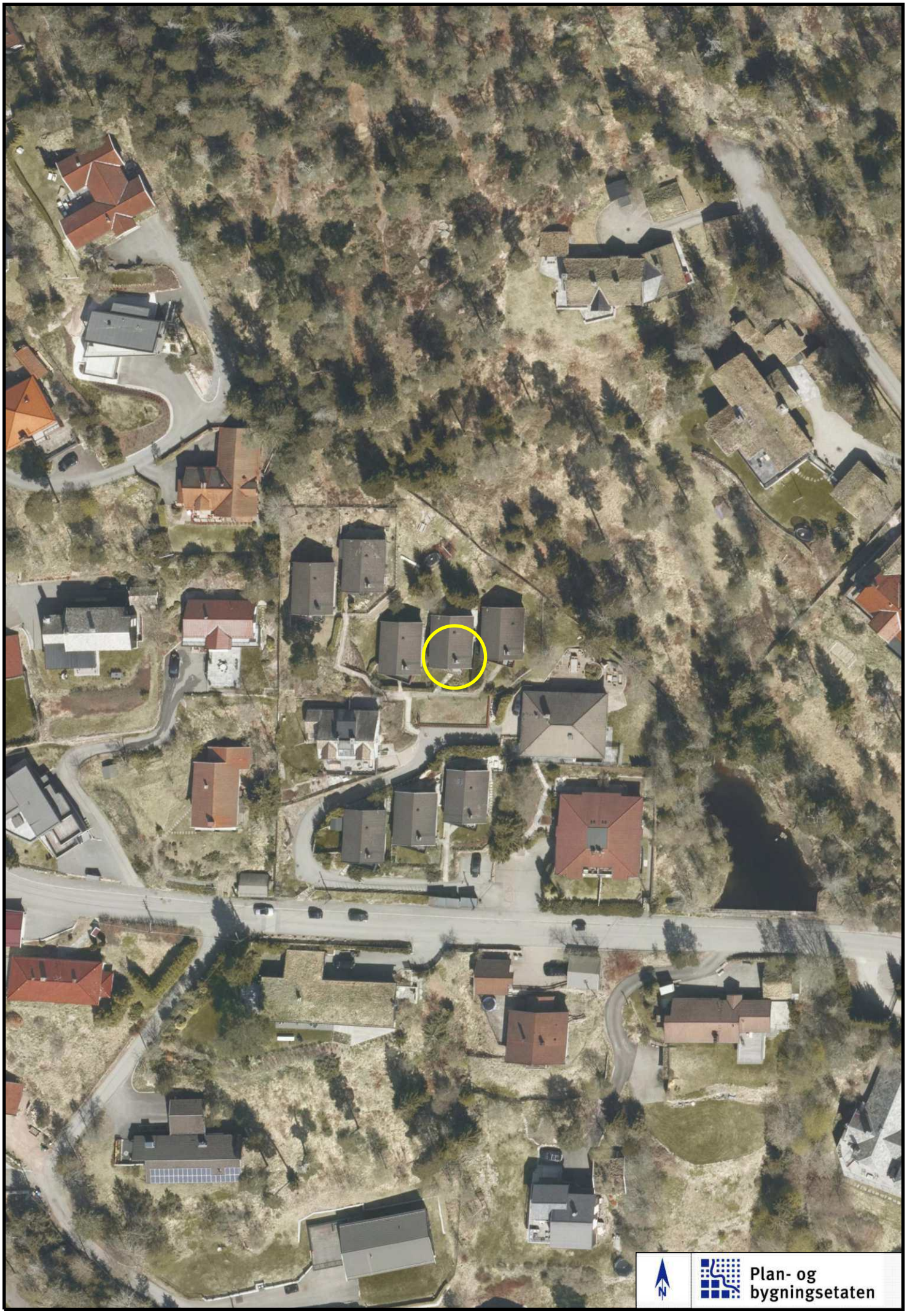
Eventuell revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 9
Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører dersom sameiermøtet har besluttet at forretningsfører skal ansettes eller engasjeres.

§ 10
Endringer av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.



Orreveien 5 L

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 02.07.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.07.2026
Kunde: Tove Lise Teilman
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536138
Deres ref: 63733/ TOVELTE

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 2931.

Vi viser til bestilling av 02.07.2026 for eiendom gnr. 33, bnr. 2931.

GNR. 33 BNR. 2931

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.07.1998.

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

191 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

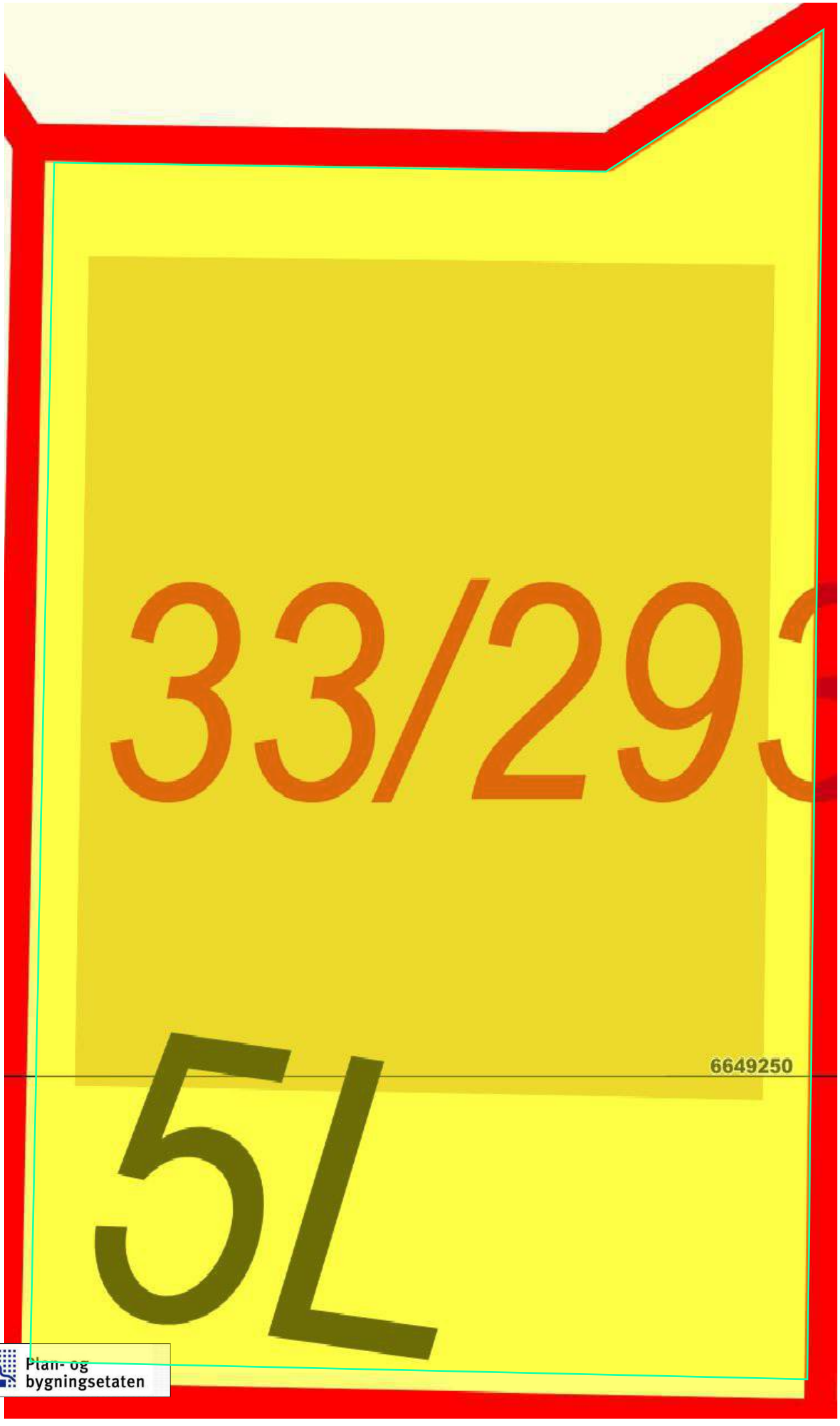
Kristin Tveit
Seksjonsleder

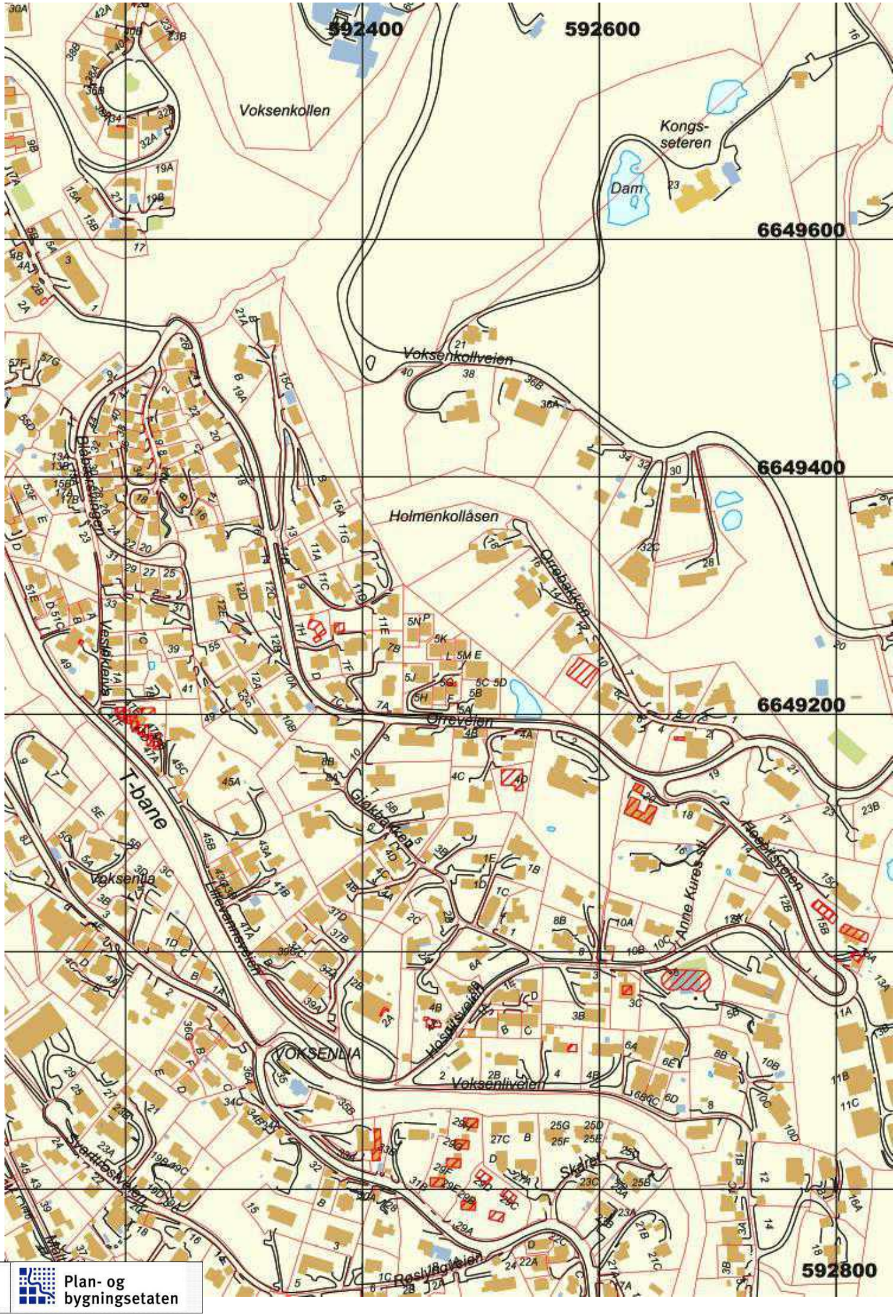
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


33/293
6649250
5L
Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

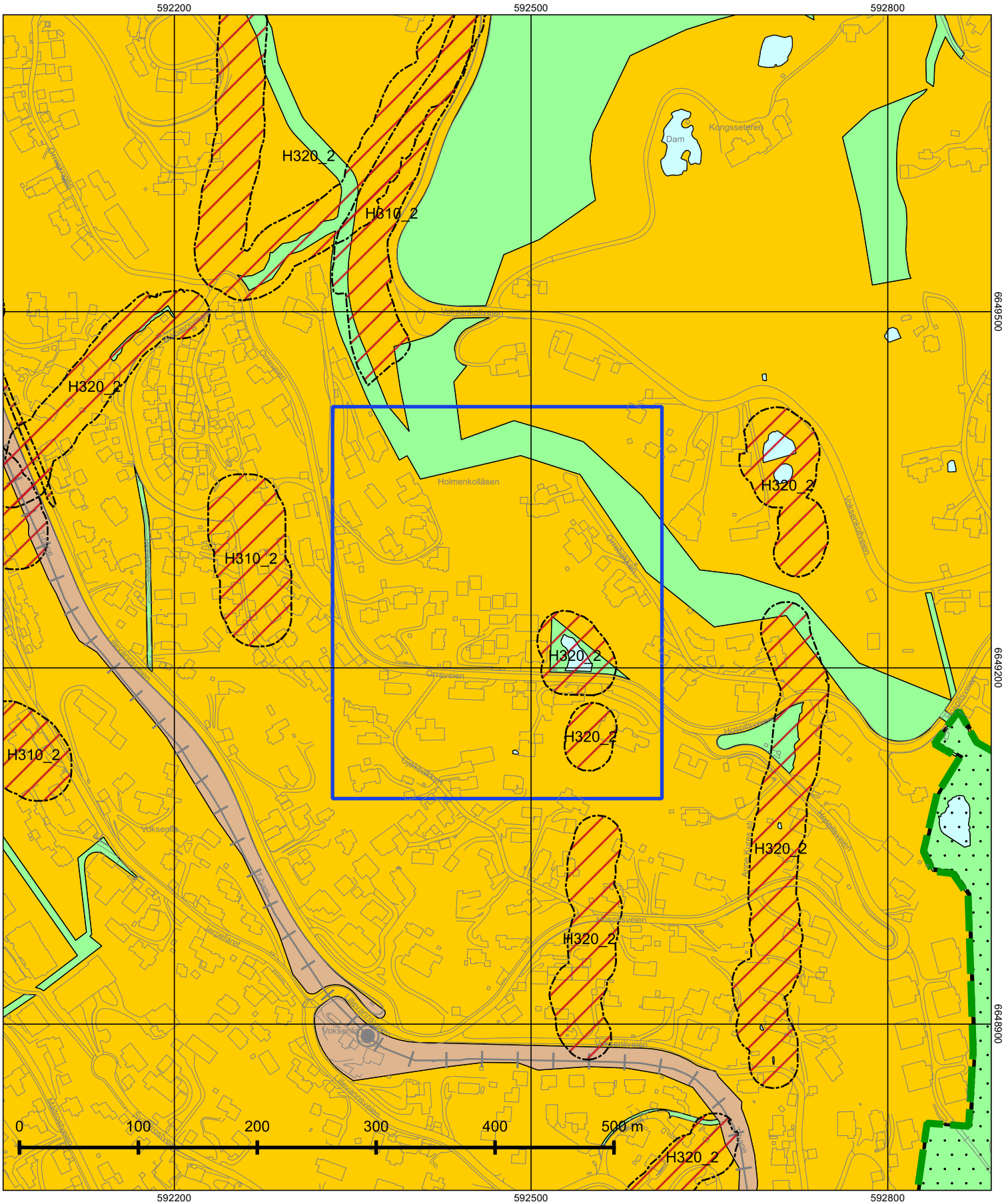
PlottID/Best.nr: 160168/ 86536138
Adresse: Orreveien 5
Gnr/Bnr: 33/2931
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160168/86536138
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2579

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Orreveiområdet, 33/995 m.fl. (del av fortetningsområdet, felt III C, Holmenkollen.

Vedtaksdato: 01.12.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101699
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V011289, V300486, V170486N2, V070783, V231282, V110486, V301183, V080483

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Orreveiområdet gnr. 33, bnr.955 m.fl. (del av fortettingsområde felt III C, Holmenkollen), Oslo

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger.
- Trafikkområde - vei, fortau, skulder
- Friområde - park, turvei (sti).
- Fellesareal - avkjørsel, parkering, kjørbar gangvei, lekeplass.

§ 3. Det regulerte området er oppdelt i felter fra A til M. Før den enkelte eiendom i et felt kan utbygges i henhold til planen, må bebyggelsesplan for vedkommende felt være godkjent av bygningsrådet eventuelt byplansjefen. Bebyggelsesplanen må vise minst det angitte minimum boligtall for feltet.

§ 4. Bebyggelsen kan oppføres i maks. 2 etasjer. Leilighetsstørrelsen må være minst 2 rom + kjøkken. I tillegg innpasses hybler der forholdene ligger tilrette for det.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Eksisterende vegetasjon må inntegnes. Verdifull vegetasjon og opprinnelig terreng må i størst mulig grad bevares.

§ 6. Regulerte fellesarealer i feltene A, B, C, D, F, H, J, K, L og M er felles for eksisterende og ny bebyggelse innen hvert enkelt felt.
Feltene E, G og I består i dag bare av en eiendom hver.
Når bebyggelsesplan utarbeides, må det avsettes arealer for atkomst, parkering og lek som skal være felles for eksisterende og ny bebyggelse innen det aktuelle felt.
Felles lekearealer skal avsettes med 25 m2 pr. bolig.

§ 7. Antall biloppstillingsplasser skal være:
1,5 for boliger med separat garasjering.
1,2 for boliger med felles garasjering herav 0,2 besøksplasser.

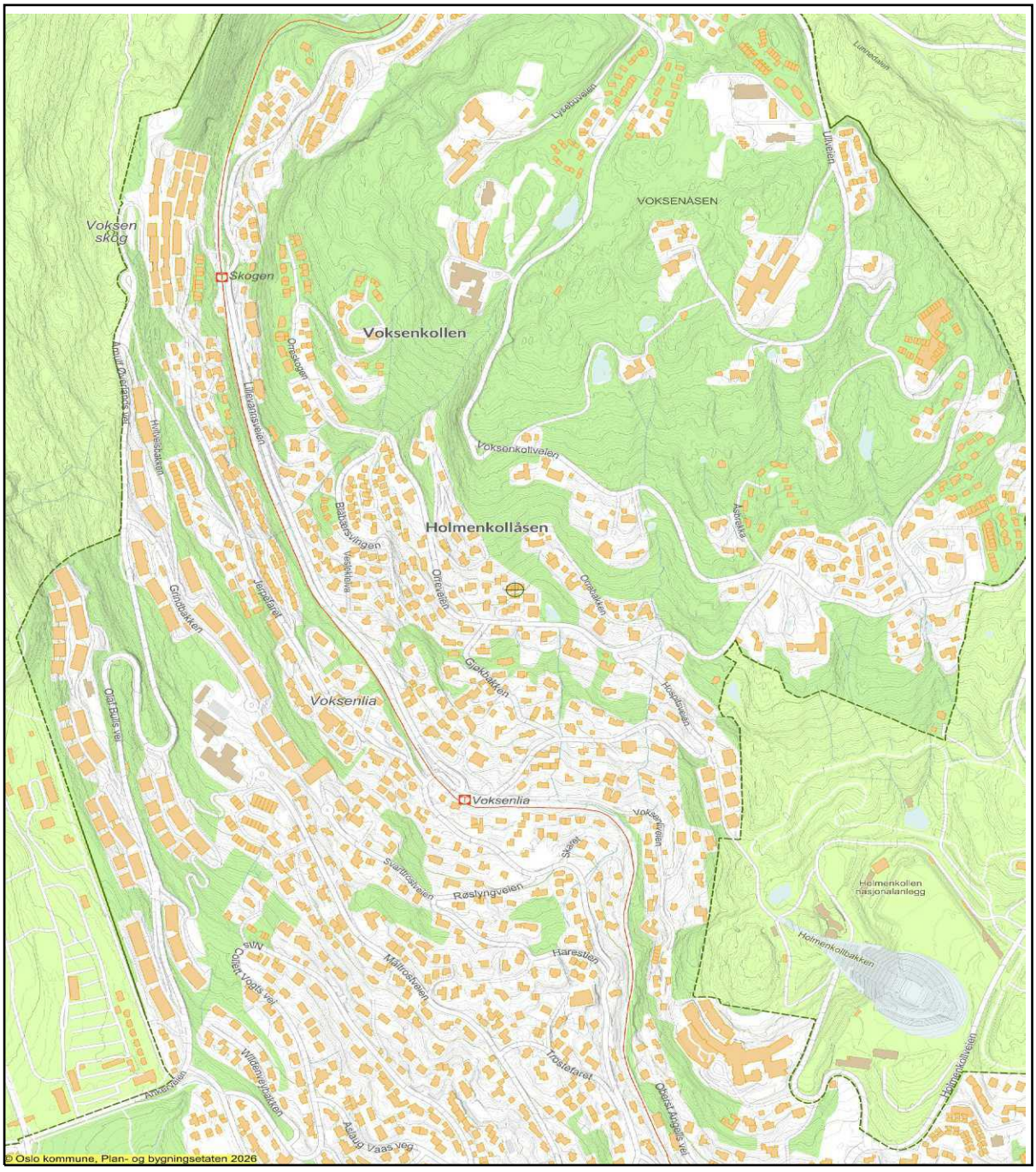
§ 8. Veslekleiva reguleres til friområde - turvei (sti). De eiendommer som i dag har kjøreadkomst via denne vei, vil kunne benytte den til eksisterende hus inntil ny adkomst er etablert. (Gnr. 33- bnr.985, 934 og 936.).

§ 9. Felles avkjørsel fra Orreveien (ved nr. 12) er felles for gnr.33 - bnr.945 og de deler av gnr. 33 - bnr. 943 og 944 som ligger innenfor felt J.
Felles avkjørsel fra Orreveiens forlengelse nord i området mellom felt C og G er felles for følgende eiendommer: gnr.33- bnr.952, 1753, 951 og 955.
Felles avkjørsel fra snuplassen i Orreveiens forlengelse er felles for følgende eiendommer: gnr. 33 - bnr.934 og 1745, samt de deler av gnr. 33 - bnr.943 og 944 som ligger innenfor felt K.
Felles avkjørsel fra Lillevannsveien (ved nr. 51) er felles for følgende eiendommer: gnr. 33 - bnr.937, 919 og 938.

Oversiktskart

Adr.: Orreveien 5 L

Gnr bnr : 33 / 2931



Dato: 03.07.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

Utskriftsdato: 02.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 02.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/2931 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Orreveien 5L 0789 OSLO
Fakturamottaker:	Lahidji Hosseiny Reza Orreveien 5l 0789 OSLO
Eiernavn:	Lahidji Hosseiny Reza

Kommunale avgifter	NOK 21 002,89
Eiendomsskatt	NOK 6 054,00
Totalt	NOK 27 056,89

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**6 780,85**	**0,00**	26060001012918033	12111307	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**6 780,85**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	6 054,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 092,33
Vann- og avløpsgebyr	12 673,56
Totale avgifter	**27 056,89**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

KOPI

Jensen, Terje

Gjøaveien 10
1511 MOSS

Dato: 20 JAN 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199603960-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Øyvind Nesbakken	Arkivkode:

Byggeplass:	ORREVEIEN 5B HUS 4	Eiendom:	33/941//11
Tiltakshaver:	OBOS utvikling AS v/Arvid Sveen	Adresse:	Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Meinich arkitekter AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 09.11.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

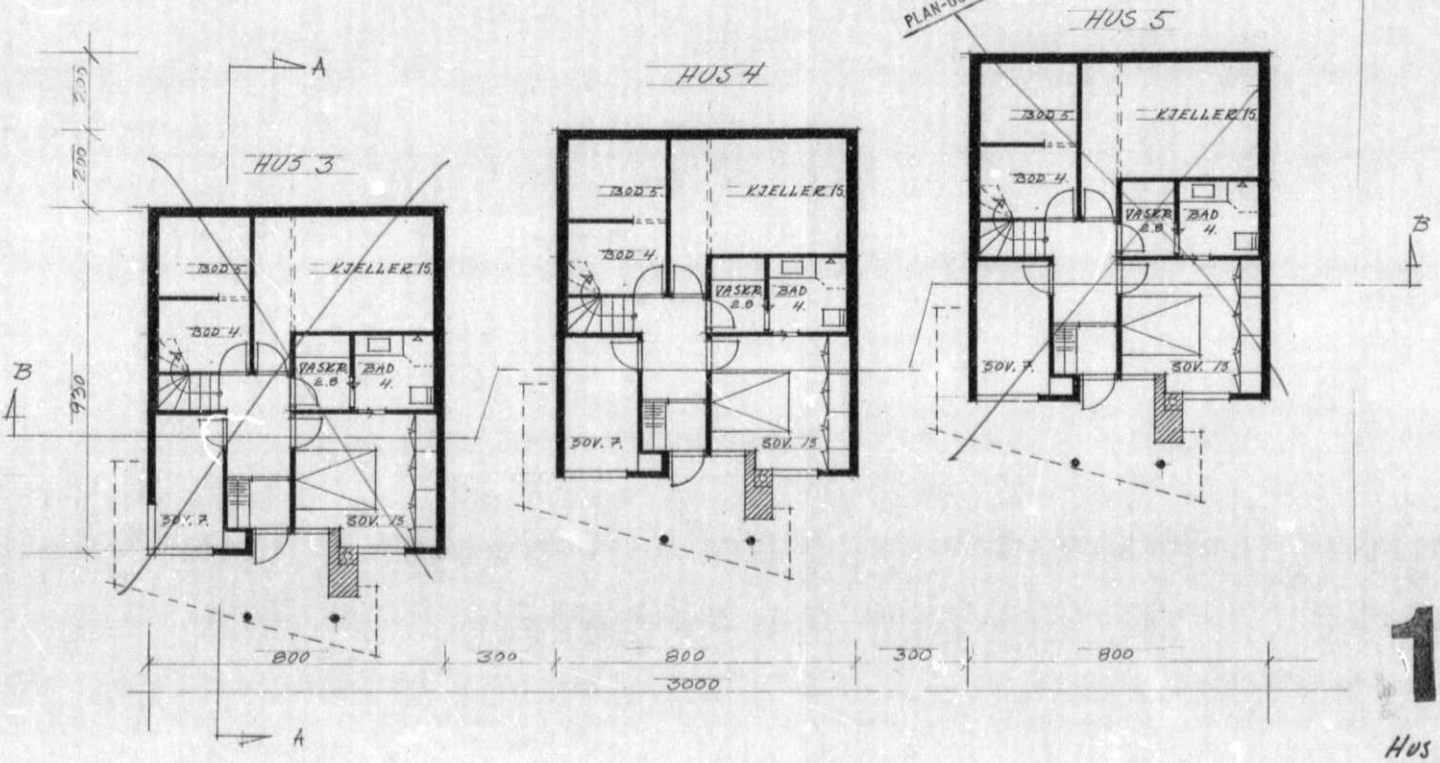
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

MOTTATT
14. OKT. 96
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



1

Hus 4

Korreksjoner:

ORREVEIEN 5B Gnr: 33 Brn: 941

Tegn: HUSGRUPPE B PLAN UNDERETASJE 1:100

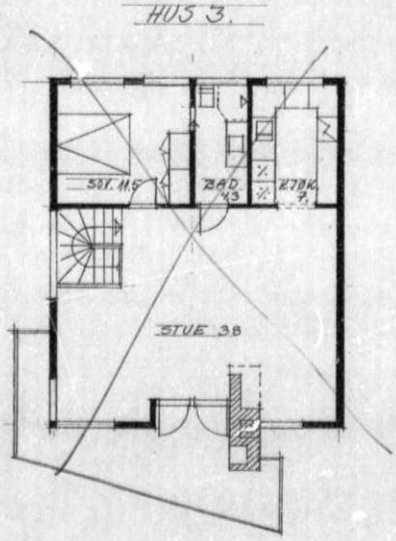
Dato: 08.05.96 | Mål: 1:100 | Sign: AM | Kontr: LHM | Rev: | Nr: A9614.C102

Sivilarkitekter MNAL
MEINICH ARKITEKTER A.S
Eugeniesgate 7
N-0168 Oslo
Tlf: 22 69 42 72
Fax: 22 60 45 92

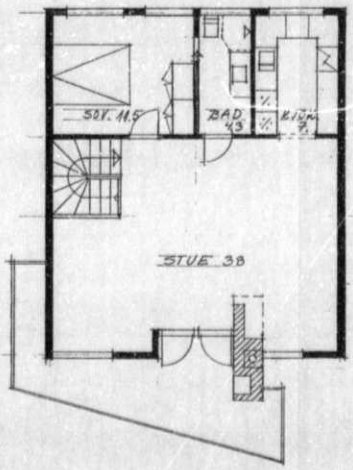
MOTTATT
14. OKT. 96
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

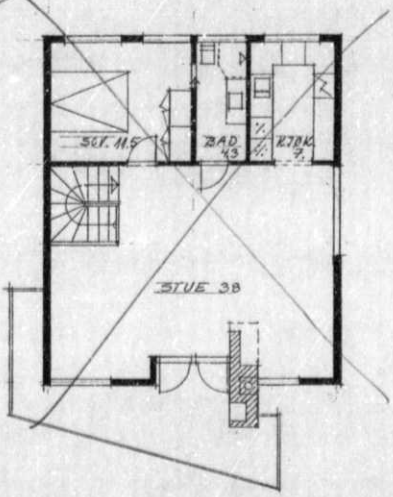
HUS 3.



HUS 4



HUS 5.



2

HUS 4

Korreksjoner:

ORREVEIEN 5B Gnr: 33 Brn: 941

Tegn: HUSGRUPPE B PLAN 1. ETASJE 1:100

Dato: 08.05.96 | Mål: 1:100 | Sign: AM | Kontr: LHM | Rev: | Nr: A9614.C103

Sivilarkitekter MNAL
MEINICH ARKITEKTER A.S
Eugeniesgate 7
N-0168 Oslo
Tlf: 22 69 42 72
Fax: 22 60 45 92

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Vivian lorentzen	TINGLYST DOKUMENTNR 136527 16 FEB. 2012 STATENS KARTVERK
Adresse: Orreveien 5 J	TINGLYST DAGBOKNR. 13317 05 JAN. 2012 STATENS KARTVERK
Postnr. 0789 / Poststed Oslo	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 100761[redacted] / Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	33	941			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefteiser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis / Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0 (fellesområde og adkomstvei, gjelder korrigering av feil ved overskjøting tilbake i tid)

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 10000 (avgiftsgrunnlag, korrigert fellesområde og adkomstvei)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
	(Se oversikt i vedlegg)	

Doknr: 136527 Tinglyst: 16.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	(Se oversikt i vedlegg)	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1) Gnr 33 bnr 941 skal være et fellesareal for de fradelte parseller gnr 33 bnr 2928 til 2936. I samsvar med antallet boliger, deles fellesarealet i 9 ideelle andeler. Andeler i fellesarealer kan bare overskjøtes samtidig med de enkelte tomteparseller/boligseksjoner. 2) Gnr 33 bnr 2937 skal ha ordinær kjøre- og gangadkomst over gnr 33 bnr 941 (fellesareal) frem til egen eiendom. 3) Gnr 33 bnr 2937 og 2938 skal ha bruks- og råderett til nederste søppelskur på gnr 33 bnr 941 (fellesareal) mot å dekke utgiftene til vedlikehold og evt. gjenoppbygging av søppelskuret.
4) Gnr 33 bnr 2937 og 2938 skal ha bruksrett og gangadkomst til regulert felles lekeplass over gnr 33 bnr 941 (fellesareal)

Dato	Utstederens underskrift
	P.R.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

1. En benyttelse av gnr 33 bnr 2937 kjørerett over gnr 33 bnr 941 (fellesareal) utløser et medansvar for veiens drifts- og vedlikeholdskostnader.

2. Kostnaden ved overdragelsen bæres av kjøperne

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
	Oslo

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
(se underskrifter i vedlegg)	Inger Spidsø Næss Erling Lund Bente Lisbet Jæger Lasse Østmark Canica AS Hedda Wienpahl/Christian Wienpahl

ISN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

AWH PAV, AE IH JG GR BL AE

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift

Punkt 4. i skjøtet:

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
200846 [redacted]	Inger Spidsø Næss	1/14
290964 [redacted]	Erling Lund	1/14
938701237	Canica AS	1/14
300654 [redacted]	Bente Lisbet Jæger	1/28
200250 [redacted]	Lasse Østmark	1/28
150974 [redacted]	Hedda Wienpahl	1/28
251170 [redacted]	Christian Wienpahl	1/28

Punkt 5. i skjøtet:

5. Overdras til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
160960[redacted]	Per Andre Nørbech	Ja	10/252
210666[redacted]	Gro Skovli	Ja	5/252
010164[redacted]	Per Tore Skovli	Ja	5/252
140961[redacted]	Wilhelm Tokke Holtsmark	Ja	5/252
180263[redacted]	Isabelle Anne Holtsmark	Ja	5/252
100761[redacted]	Vivian Lorentzen	Ja	10/252
111067[redacted]	Grete Rygh	Ja	5/252
100657[redacted]	Ingar Ove Grønstad	Ja	5/252
280749[redacted]	Bjørn Andreas Øgaard	Ja	10/252
060475[redacted]	Anja Ekern	Ja	5/252
261270[redacted]	Anders Ekern	Ja	5/252
310556[redacted]	Liss Marit Kårtveit Nordberg	Ja	5/252
251153[redacted]	Terje Nordberg	Ja	5/252
051248[redacted]	Merete Vera Novis Schjetne	Ja	10/252

Punkt 4 i skjøtet: vedr. overdragelse av Wienpahls andel av gnr. 33 bnr. 941 i Oslo

~~4. Overdras fra~~

Underskrifter og bevitnelser:

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
200846 [redacted]	Inger Spidsø Næss	1/14
290964 [redacted]	Erling Lund	1/14
938701237	Canica AS	1/28
300654 [redacted]	Bente Lisbet Jæger	1/28
200250 [redacted]	Lasse Østmark	1/28
150974 [redacted]	Hedda Wienpahl Hedda Wienpahl	1/28
251170 [redacted]	Christian Wienpahl Christian Wienpahl	1/28

Bevitnet etter vedkjennelse.

Andreas W. Henriksen
advokat
Visma Advokater AS
Oslo

Bevitnelsen gjelder også paraferingen i skjøtet.

Punkt 9. i skjøtet: Vedr. overdragelse av nedennevntes andel av gnr. 33 bnr 941 i Oslo

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato	Utsteders/Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Oslo, 24/10-2011	Inger Spidsø Næss	Inger Spidsø Næss
Oslo, 27/10-11	Erling Lund	Erling Lund
Oslo, 27.10.11	Canica AS	Canica AS
Oslo, 26/10-11	Bente Jæger	Bente Lisbeth Jæger
Oslo, 26/10-11	Lasse Østmark	Lasse Østmark
Oslo, _____		Hedda Wienpahl
Oslo, _____		Christian Wienpahl

Bevitnet etter valgfullmakt
Andreas W. Hennyng
advokat
Visma Advokater AS
Oslo

TINGLYST
DOKUMENTNR. 136527
16 FEB. 2012
STATENS KARTVERK
Inger Marit Settevik Holmen

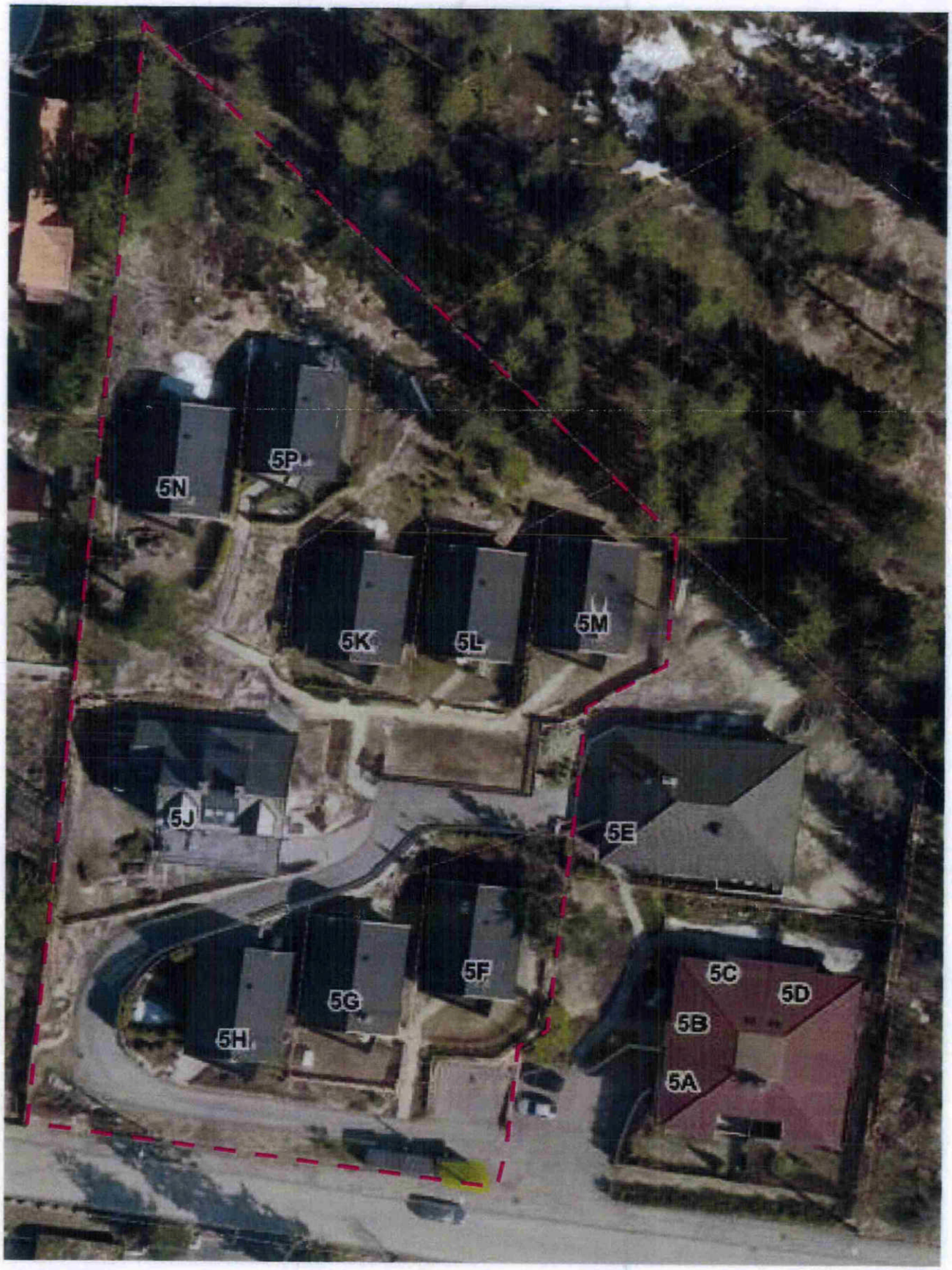
DOKNR. 13317
NEKTET TINGLYST 15/2 2012

TINGLYST
DOKUMENTNR. 13317
05 JAN. 2012
STATENS KARTVERK

GR AE mhs P.R. Bf
PM/GS
IH
16.10.11



33/941 = Gult område


5P
5N
5K
5L
5M
5J
5E
5F
5G
5H
5C
5D
5B
5A

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
- 9 MARS 2005
SAKSNR: 200002583-22
AVD. PSKM | SBH PME | ANR 523 | MERKN.

Doknr: 23481 Tinglyst: 15.04.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:200002583

TINGLYST
DAGBOKNR.: 23481
15 APR 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVER EMB

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/2928 til 2938

1. GANGADKOMST:
   Gnr. 33 bnr. 2937 skal ha bruksrett til gangadkomst (trapp) fra Orreveien over gnr. 33 bnr. 2938

2. ADKOMSTVEI:
   Gnr. 33 bnr. 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, skal ha bruksrett til adkomst fra Orreveien over gnr. 33 bnr. 2938 til fellesareal gnr.33 bnr.941.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 33 bnr. 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937 skal rett til adkomst over gnr. 33 bnr. 2938 frem til garasjeplassene de eier i underetasjen på gnr.33 bnr. 2938.

4. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:
   Gnr. 33 bnr. 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938 skal ha gjensidig rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann, avløp EL-forsyning m.v.

5. FELLESAREAL:
   Gjenværende del av gnr.33 bnr.941 skal være et fellesareal for de fradelte parseller gnr.33 bnr 2928 til 2936. I samsvar med antallet boliger – deles fellesarealet i 9 ideelle andeler. Andeler i fellesarealer kan bare overskjøtes samtidig med de enkelte tomteparseller/ boligseksjoner.

6. GJENOPPBYGGING:
   Eiere av eiendommene gnr.33 bnr. 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938 gir gjensidig rett til gjenoppføring av bygninger med kortere avstand til nabogrense enn angitt i plan- og bygningslovens § 70. Tillatelsen er begrenset til de minsteavstander som følger av tillatelser gitt på fradelings-tidspunktet.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene og erstatter tidligere erklæring av 23.06.1998

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	2928,2929,2930,2931,2932,2933,2934,2935,2936,2937,2938.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

MOTTATT
30 OKT. 2012
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Underskrifter:

For eiend. 33/2928: Oslo 22/12-02 Liss Nordberg 316556[redacted]
og 33/2938 Sted Dato Liss Nordberg Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver

For eiend. 33/2928: Oslo 22/12-02 [signature] 251153[redacted]
og 33/2938 Sted Dato Terje Nordberg Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver

For eiend. 33/2929: Oslo 23/12 02 [signature] 210346[redacted]
og 33/2938 Sted Dato Eva Gruer Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver

For eiend. 33/2929: Oslo 23/12-02 [signature] 160744[redacted]
og 33/2938 Sted Dato Roar Gruer Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver

For eiend. 33/2930: Oslo 22122002 [signature] 100657[redacted]
og 33/2938 Sted Dato Ingar Grønstad Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver

For eiend. 33/2930: Oslo 22/12-02 [signature] 111067[redacted]
og 33/2938 Sted Dato Grete Rygh Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver

For eiend. 33/2931: Oslo 22/12-02 [signature] 280749[redacted]
og 33/2938 Sted Dato Bjørn Øgaard Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver

For eiend. 33/2932: Oslo 19.12.02 [signature] 210664[redacted]
og 33/2938 Sted Dato Arne Gulbrandsen Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver

For eiend. 33/2932: Oslo 19.12.02 [signature] 14.10.65[redacted]
og 33/2938 Sted Dato Gro Norderval Gulbrandsen Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver

For eiend. 33/2933: Oslo 13/01-03
og 33/2938 Sted Dato ~~Maryanne Haugen~~ Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver
CHANDRA DAVULAPALLI [signature] 031263[redacted]

For eiend. 33/2933: 13/01-03 Oslo [signature] 050566[redacted]
og 33/2938 Sted Dato ~~Håkon Jr. Kaland~~ Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver
PRASANTHA DAVULAPALLI

For eiend. 33/2934: Oslo 7/1-03 [signature] 210666[redacted]
og 33/2938 Sted Dato Gro Skovli Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver

Saksnr: 200002583-8

Side 3 av 3

For eiend. 33/2934: og 33/2938	Oslo	7/1-03	Per Tore Skovli Hjemmelshaver	010164 [redacted]
	Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2935: og 33/2938	Oslo	7/1-03	Ester Haug Hjemmelshaver	220457 [redacted]
	Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2935: og 33/2938	Oslo,	7.1.2003	Per Nørbech Hjemmelshaver	160960 [redacted]
	Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2936: 5J	Zug,	6/1-2005	VIVIAN LORENTZEN ~~May Liss Holmen Røyert~~ Hjemmelshaver	100761 [redacted]
	Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2937: og 33/2938	Oslo	10/1 05	CHRISTIAN WIENPAHL ~~Dag Lian~~ Hjemmelshaver	25 1170 [redacted]
	Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2937: og 33/2938	Oslo	10/1 05	HEDDA WIENPAHL ~~Christina Werring~~ Hjemmelshaver	Hedda Wienpahl ~~Hd. fotmeldt~~ 150974 [redacted]
	Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2938:	Oslo,	31/1-2003	NILS SELTE Canica A/S Hjemmelshaver	938701 237
	Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
* For eiend. 33/2938:	Oslo	23/1-03	Arild Haugstad Hjemmelshaver	281046 [redacted]
	Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
* For eiend. 33/2938:	Oslo	~~23-03~~	Mette Margit Haugstad Hjemmelshaver	131069 [redacted]
	Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2938:	Oslo	170103	Bente Jæger Hjemmelshaver	300634 [redacted]
	Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2938:	Oslo	170103	Lasse Østmark Hjemmelshaver	200250 [redacted]
	Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.
For eiend. 33/2938:	Oslo	170103	Inger Spidsø Næss Hjemmelshaver	200446 [redacted]
	Sted	Dato		Fødselsnr./org.nr.

* Ny eier: ERLING LUND, 290964 [redacted] 30/12-0

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

TINGLYST
09 JUL 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 39926

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/941 og fra og med 33/2928 til og med 33/2938.

1. GANGATKOMST:
   Gnr.33 bnr. 2937 skal ha bruksrett til gangatkomst (trapp) fra gnr.33 bnr.941(fellesareal) over gnr. 33 bnr. 2938 som vist med grønn farge på kart på baksiden.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS:
   Gnr. 33 bnr. 2928,bnr.2929,bnr.2930, bnr.2931, bnr.2932 og bnr.2936 skal ha bruksrett til parkeringsplass på gnr.33 bnr941(fellesareal)som vist med blå farge på kart på baksiden.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS.:
   Gnr. 33 bnr. 2933,bnr,2934 og bnr.29325 skal ha bruksrett til parkeringsplass på gnr.33 bnr.941 (fellesareal) som vist med rød farge på kart på baksiden

4. BILOPPSTILLINGSPLASS:
   Gnr. 33> bnr. 2938 skal ha bruksrett til parkeringsplass på gnr. 33 bnr. 941(fellesareal) som vist med gul farge på kart på baksiden.

5. KABLER/LEDNINGER:
   Gnr. 33 bnr. 2928 til og med bnr. 2938 skal ha gjensidig rett til legging og vedlikeholdav ledninger og kabler for vann,avløp,EL-forsyning mv..

6. BYGNINGSVEDLIKEHOLD:
   Gnr. 33 bnr.2928 til og med bnr.2938 skal ha gjensidig rett til å anvende nabogrunn i forbindelse med nødvendig og vanlig vedlikehold.

7. GJENOPPBYGGING
   Gnr.33 bnr. 2928 til og med bnr.2938 gis gjensidig rett til gjenoppføring av bygninger med kortere avstand til nabogrense enn angitt i plan og bygningslovens § 70.Tillatelsen er begrenset til de minsteavstander som følger av tillatelser gitt på fradelingspunktet.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	**bnr.941,bnr.2928 til og med bnr.2938**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. gnr. 33 bnr.941,bnr. 2928 til og med bnr.2938

OSLO, 29/6/98 Stig Hvinden, 050351 [redacted]

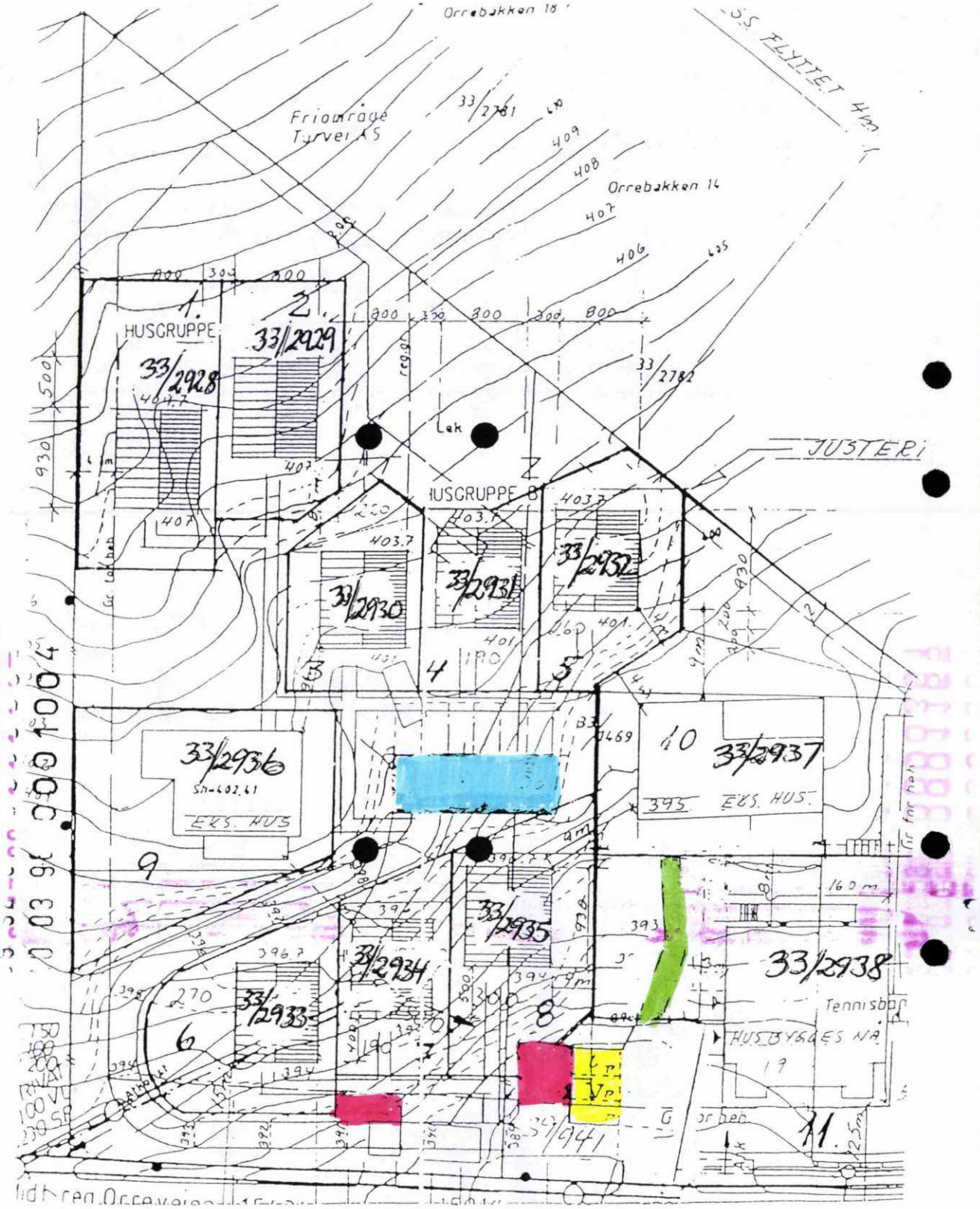
Sted Dato <Navn> Personnummer

STIG HVINDEN

STIG HVINDEN
ADVOKAT

Doknr: 39926 Tinglyst: 09.07.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon måle og dele
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823


Orrebakken 18
Friområde
Tyrvel AS
33/2781
409
408
Orrebakken 14
407
406
HUSGRUPPE 1.
33/2928
33/2929
HUSGRUPPE 2.
33/2930
33/2931
33/2932
JUSTERI
33/2936
EKS. HUS
10
33/2937
395
EKS. HUS
9
33/2935
33/2934
33/2933
270
6
8
33/2938
Tennisbane
HUSBYGGES NÅ
19
11.
33/941
Orrebakken

Orreveien 5L

Nabolaget Lillevann - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	11 min 4.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Voksenlia Linje 1	7 min 0.7 km
Voksen skog Linje 42, 42N, 45	20 min 1.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 7.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	18 min 1.3 km
Tommlekollen friluftsbarnehage (2-... 26 barn	27 min 1.8 km
Turi Sletners Barnehave (1-5 år) 35 barn	27 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	4 min
Joker Holmenkollen	6 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	10 min
Boots apotek Slemdal	8 min
Vinderen Vinmonopol	11 min

SPORT

Hospitsveien balløkke	8 min
Orreskogen Ballbinge	9 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	18 min
Hovseter Velvære	8 min

«Stille, fredelig, ren luft og gode turmuligheter alle årstider»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

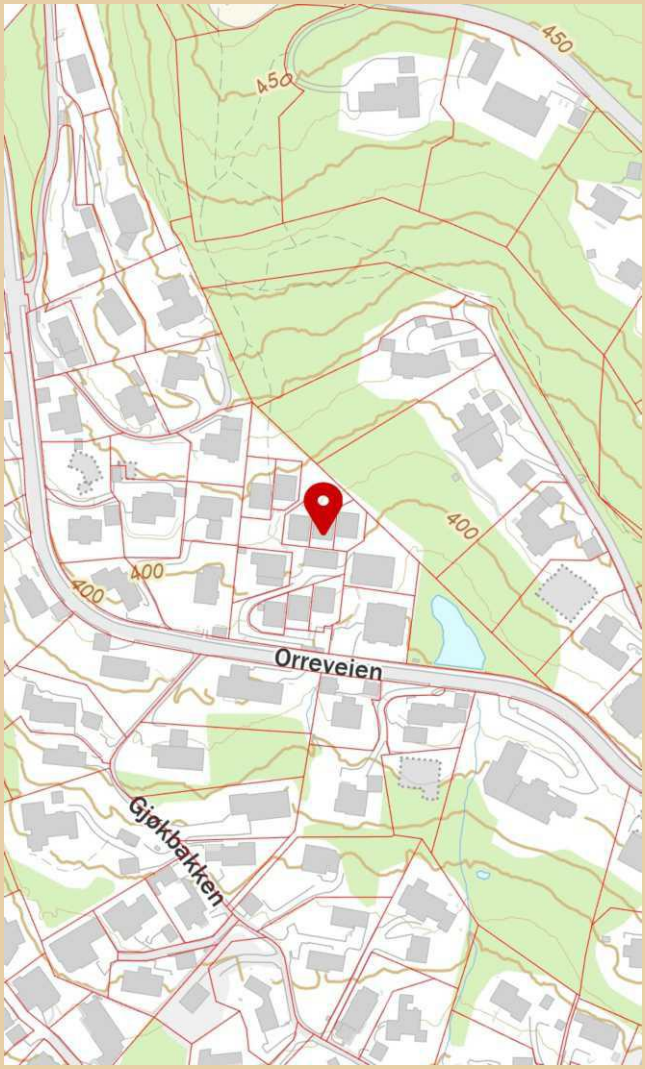
Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Trafikk
Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Orreveien 5L

Nabolaget Lillevann - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	11 min 4.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 7.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Soria Moria Hotell og Konferansesen...	17 min
Ullveien, Voksenåsen, Oslo	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Voksenlia Linje 1	7 min 0.7 km
Voksen skog Linje 42, 42N, 45	20 min 1.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 7.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	47 min

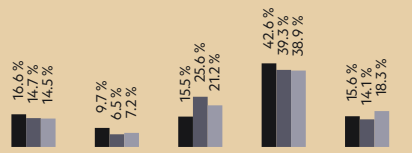
BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	18 min 1.3 km
Tommlekollen friluftsbarnehage (2-6... 26 barn	27 min 1.8 km
Turi Sletners Barnehave (1-5 år) 35 barn	27 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	4 min
Joker Holmenkollen	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lillevann	1 619	618
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Hospitsveien balløkke	8 min
Orreskogen Ballbinge	9 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	18 min
Hovseter Velvære	8 min

«Stille, fredelig, ren luft og gode turmuligheter alle årstider»

— Sitat fra en lokalkjent

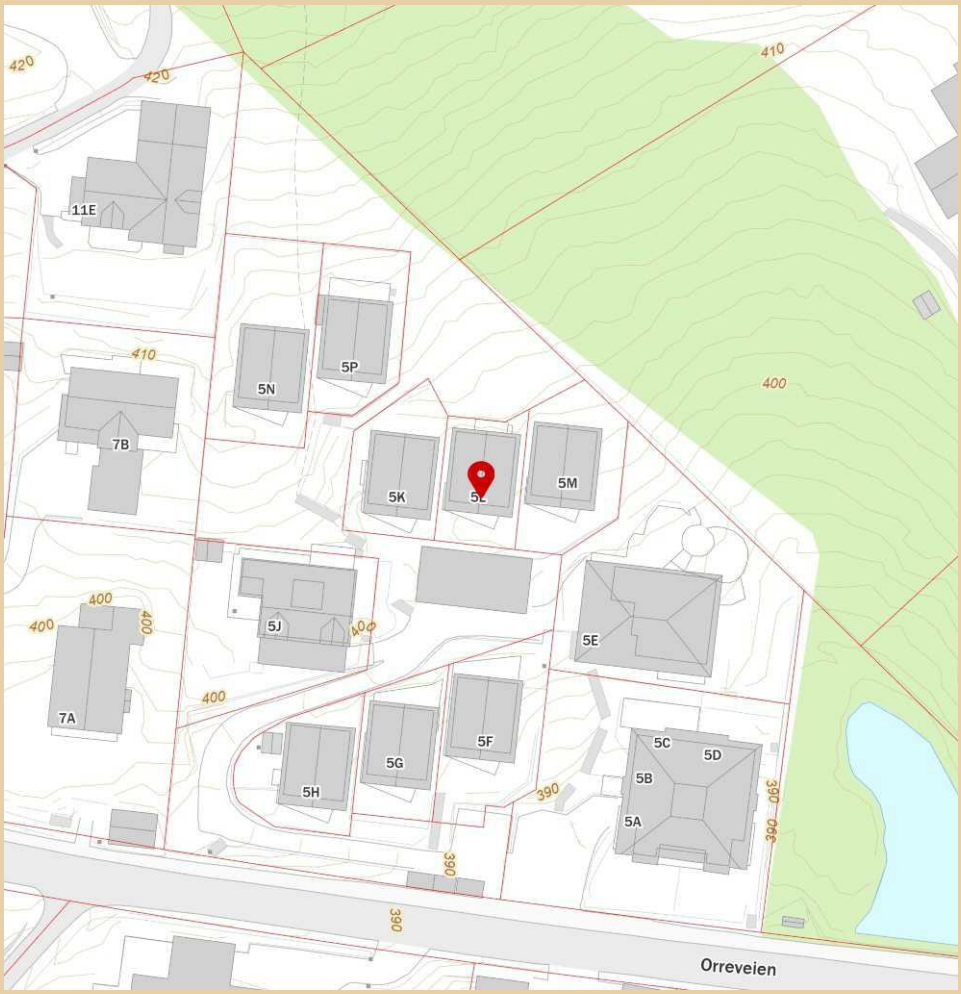
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Trafikk
Lite trafikk 93/100



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

Orreveien 5L

Nabolaget Lillevann - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	11 min 4.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Voksenlia Linje 1	7 min 0.7 km
Voksen skog Linje 42, 42N, 45	20 min 1.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 7.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	18 min 1.3 km
Tommlekollen friluftsbarnehage (2-... 26 barn	27 min 1.8 km
Turi Sletners Barnehave (1-5 år) 35 barn	27 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	4 min
Joker Holmenkollen	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	10 min
Boots apotek Slemdal	8 min
Vinderen Vinmonopol	11 min

SPORT

Hospitsveien balløkke	8 min
Orreskogen Ballbinge	9 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	18 min
Hovseter Velvære	8 min

«Stille, fredelig, ren luft og gode turmuligheter alle årstider»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

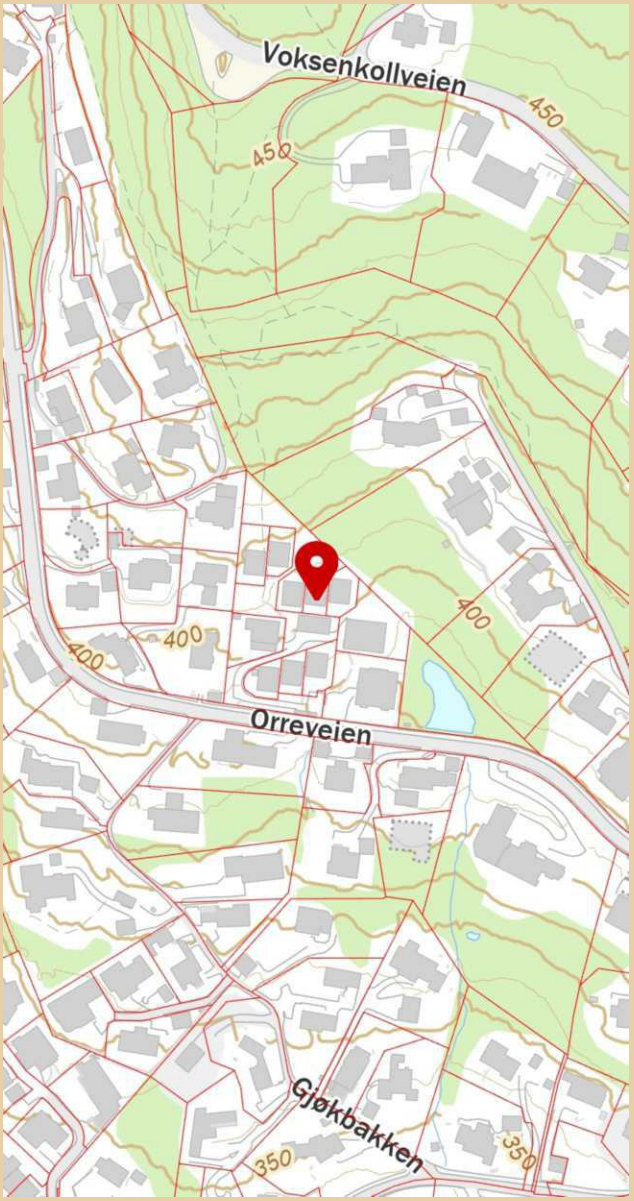
Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Trafikk
Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Orreveien 5 L, 0789 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2931, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260372

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 952 76 007

E-post: anne.naper@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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