PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

LACHMANNS VEI 44 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Grunnboksutskrift med servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder



Tilstandsrapport

Lachmanns vei 44C, 0495 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 8. september 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 15. september 2026
Referanse:	14150

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håkon Graff

Håkon Graff

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2024	Montert garderobeskap i gang mellom underetasje og 1.etasje.
2024	Etablert utvendig trapp med adkomst til hagen fra soverom (benyttet som trimrom).
2024	Montert lydanlegg i tak, på begge bad, soverom brukt som trimrom, hovedsoverom, stue/kjøkken og stue (både i tak og på vegg).
2024	Installert vannmåler for avregning etter faktisk vannforbruk fremfor stipulert forbruk.
2025	Installert elektrisk betjente takvinduer og elektrisk betjente innvendige screens på sørvendte vinduer.
2026	Montert elektrisk markise på vegg tilknyttet takterrassen i 2.etasjen.

Konklusjon

Enebolig med god standard fra byggeåret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Fredrik Steenstrup å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	99				99
1. etasje	105				105
2. etasje	89			18	92
Takplan				25	
Sum	**293**	**0**	**0**	**43**	**296**
Sum BRA	**293**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Alkove (hybel), Bad (hybel), Entré (hybel), Stue/kjøkken (hybel), Teknisk rom, Bod, Garasjerom, Sluse		
1. etasje	Bad 2, Bad 1, Gang, Omkledningsrom, Entré/gang, Fire soverom, Vaskerom		
2. etasje	Stue, Stue/kjøkken	Utebod	
Takplan			

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet ved bruk av en 3D-skanner. Boligen er oppført med flere halvetasjer, i denne rapporten er etasjer delt inn i tre plan + takplan.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Fredrik Steenstrup
Takstmenn:	Håkon Graff
Tilstede:	Håkon Graff Fredrik Steenstrup

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tomtebeskrivelse:	Opparbeidet tomt med asfaltert adkomst og gårdsplass. Støttemur i granittstein rundt gårdsplass mot gaten. Grusgang på to sider av boligen. For øvrig plenarealer. Tomten fremstår flat. m²
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig vei/gate.
Bygningsbeskrivelse:	Enebolig med tre etasjeplan bestående av underetasje, 1.etasje og 2.etasje + takplan. Boligen har flere halvetasjer.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 75 Bnr: 289 Snr: 2
Tomteareal:	513.9 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Linn Cesilie Kristiansen Tovås & Fredrik Steenstrup
Eierform:	Eiet

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse:	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse:	Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.

Drenering

TG 1

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Vurdering:	Det er observert glippe mellom topplist og grunnmursplasten på vegg ved inngangspartiet i 1.etasjen. Avviket er meldt inn til utbygger som har bekreftet at det skal gjøres tiltak. Det er for øvrig også påvist slitasje/skade på grunnmursplasten i forbindelse med utvendig trapp ned mot underetasjen. Avviket er meldt inn til utbygger skal som gjøre en vurdering på hvorvidt dette skal utbedres.

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen*

TG 1

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av asfalt i gårdsplass. Grus/pukk og plenaralealer rundt boligen for øvrig.
Vurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger

TG 0

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 0

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og felter med liggende malt/beiset trepanel.
Vurdering:	Det bemerkes at den utvendige kledningen i hovedsak er besiktiget fra bakkeplan. Enkelte detaljer rundt vinduer er derfor begrenset vurdert.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Ja

Utvendig kledning - *musesperre*

TG 1

Beskrivelse:	Det er observert musesperre oppunder kledningen.
Vurdering:	Det er etablert musesperre oppunder kledningen. Det er imidlertid registrert enkelte mangelfulle avslutninger ved hjørner og lokalt på enkelte vegger, med åpninger som kan gi adgang for mus bak kledningen. - Musesperren er ikke utført med tilstrekkelig lukking ved enkelte hjørnetilslutninger. - Åpningene kan gi mulighet for at mus kommer inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. - Musesperren bør kompletteres og tilpasses ved hjørnene slik at åpningene lukkes. Det er fremvist bekreftelse fra utbygger hvor det fremkommer at tiltak skal gjennomføres.

Takkonstruksjon

TG 1

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. - deler av konstruksjonen har flatt tak.
Vurdering:	Det er innvendige skråhimlinger og flatt tak, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Det er vanskelig å vurdere og verifisere luftingen av takkonstruksjonen over tak på grunn av konstruksjonens utforming og valgte løsning. Det er ikke påvist forhold som gir grunnlag for å konkludere med mangelfull lufting. Mønegrader og taksperre er eksponert for vær og vind uten tilstrekkelig beskyttelse. Dette gir økt risiko for fuktopptak og over tid nedbrytning av treverket.

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 1

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med metallplater fra byggeåret.
Vurdering:	Taket er kun besiktiget fra takterrasse og fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

Beskrivelse: Det er montert takstige til pipen på yttertaket.
Det er for øvrig montert plattform for enklere tilgang til pipen.

Er det montert snøfangere på yttertaket?
Ja, tilstrekkelig i henhold til gjeldende forskrifter

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket*

TG 1

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrør med utkast på tomten.

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de har utkast på tomten

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass fra byggeåret.
Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass montert i øverste etasje.
- Vinduer i vegg mot nabobygning på en side har brannklassifisering.
- Vinduer tilknyttet takterrassen har tolags isolerglass.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:

Underetasje:
Elektrisk styrt leddport, montert i garasjerommet.
Isolert ytterdør, montert i garasjerommet og i enrtéen tilknyttet hybel-del.

1.etasje:
Isolert ytterdør med glassfelt, montert i entré/gang (døren har brann- og lydklassifisering).
Skyvedør med trelags isolerglass, montert i et soverom.

2.etasje:
Skyvedør med trelags isolerglass, montert i stue/kjøkken og i stue.
Foldedør med trelags isolerglass, montert i stue/kjøkken.

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:

2.etasje:
Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall-konstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 meter.

Balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassebord på bjelkelag.
Rekkverk i metall-konstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 meter.

Takplan:
Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra takterrassen i 2.etasjen. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon med beslag i metall på topp.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 meter.

Utvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:

Underetasje-1.etasje:
Rettløps trapp i betongkonstruksjon. Håndløper på en side i trekonstruksjon.

1.etasje:
Trapp i trekonstruksjon i tilknytning til hagen, adkomst til et soverom. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall på to sider.

2.etasje-takplan:
Rettløps trapp i trekonstruksjon, trinn belagt med terrassebord. Håndløper på to sider i trekonstruksjon.

Utvendig solavskjeming

TG 0

Beskrivelse:

Utvendige screens er montert foran vinduer og ytterdører i 1.- og 2.etasjen på vegg mot syd og vest.
Markise på vegg montert tilknyttet takterrassen utenfor stuen i 2.etasjen.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 1

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:

Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Vurdering:

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret og vurderes å ha tilfredsstillende funksjon. På bakgrunn av boligens alder, registrerte forhold og utførte undersøkelser vurderes forholdet til TG1.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) - *Hulltaking utforet kjellervegg*

TG IU

Beskrivelse:	Boligen er oppført i 2023 og er derfor tilnærmet ny. Det er derfor ikke utført hulltakning, da det ikke er vurdert som nødvendig. Det er utført annen type fuktmåling der dette er mulig. Fuktindikator er benyttet på veggens utlektede overflate og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Gulv på grunn

TG 1

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen
reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: - Stue/kjøkken, entré og alkove tilknyttet hybeldel. - Gang, bod og garasjerom tilknyttet hoveddel.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde. Det bemerkes noe høydeforskjeller mellom rom. Dette gjelder spesielt mellom entré og stue/kjøkken i underetasjen. For øvrig må andre høydeforskjeller sees i sammenheng med byggets utforming og halvetasjer.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1.etasje: Entré/gang og to soverom. 2.etasje: Stue og kjøkken.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. - Avvik i stue i 2.etasjen er målt til ca. 16 mm på hele gulvets lengde.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Stålpipe fra ildsted i 2.etasjen og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak. Det er montert en avtrekksvifte i øvre del av pipen over tak.

Ildsteder

TG 0

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue i 2.etasjen.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen av takstmann.

Innvendige trapper

TG 1

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Beskrivelse:	Underetasje: Flislagt trapp i betongkonstruksjon. 1.etasje: Trapper i metall-konstriksjon. Trinn i heltre eik. Rekkverk i metall, håndløper i eik. 2.etasje: Trapper i metall-konstriksjon. Trinn i heltre eik. Rekkverk i metall, håndløper i eik.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 01.07.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom i underetasjen.
Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er i følge eier lagt i følgende rom:
- Entré, stue/kjøkken og bad tilknyttet hybel-del.

Elbil-lader montert i garasjerommet.

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 0

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i tre bad og i teknisk rom, dreneringsrør fra fordelerskap til rom med sluk. Utekran montert på yttervegg. Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 0

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i våtrom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte under dører. Ventilasjonsaggregat montert i teknisk rom i underetasjen.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Har eier erfaring om spredning av røyk fra ildsted, grunnet for svak tilluft i rommet?
Nei aldri

Foreligger det FDV dokumentasjon på anlegget:
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 0

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i følgende rom: Underetasje: Alkove (hybel). 1.etasje: To bad, vaskerom, entré/gang og gang. 2.etasje: Stue/kjøkken. Luft til vann varmepumpe montert i teknisk rom. Fordelerskap er lokalisert i teknisk rom.
Vurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er ikke testet.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 0

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 284 liter, montert i teknisk rom i teknisk rom.
Bereder montert i rom med sluk.

Produksjonsår for berederen
2023

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad 1

Beskrivelse: Bad fra byggeåret.

Bad 1 - *Dokumentasjon våtrom* TG 0

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest.
Det foreligger FDV-dokumentasjon.

Bad 1 - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
To rennesluk i plast.

Vurdering: Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad 1 - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Fliser i dusjen og glatte malte flater forøvrig.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad 1 - *Himlingsoverflate bad* TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad 1 - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Dusj med faste felt og innfellbar dør i herdet glass, dobbel servant i helstøpt plate, og vegghengt klosett med innebygd sisterne.

Bad 1 - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter,
Speil på vegg over servanter.

Bad 1 - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Bad 2

Beskrivelse: Bad fra byggeåret.

Bad 2 - *Dokumentasjon våtrom* TG 0

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest.
Det foreligger FDV-dokumentasjon.

Bad 2 - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Rennesluk i plast.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad 2 - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Fliser i dusjen og glatte malte flater forøvrig.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad 2 - *Himlingsoverflate bad* TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad 2 - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad 2 - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.

Bad 2 - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Bad (underetasje)

Beskrivelse: Bad fra byggeåret.

Bad (underetasje) - *Dokumentasjon våtrom* TG 0

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest.
Det foreligger FDV-dokumentasjon.

Bad (underetasje) - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad (underetasje) - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad (underetasje) - *Himlingsoverflate bad* TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad (underetasje) - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, og opplegg for vaskemaskin.

Bad (underetasje) - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.

Bad (underetasje) - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Vaskerom fra byggeåret.

Vaskerom - *Dokumentasjon våtrom* TG 0

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest.
Det foreligger FDV-dokumentasjon.

Vaskerom - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Sluk i plast.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Vaskerom - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Vaskerom - *Himlingsoverflate vaskerom* TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Vaskerom - *Fast inventar vaskerom* TG 0

Beskrivelse: Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, samt benkeplate i laminat.
Høyskap med glatte fronter.
Vegghylle.

Vaskerom - *Sanitærutstyr vaskerom* TG 0

Beskrivelse: Skyllekum i kompositttmateriale nedfelt i benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom - *Hulltaking vaskerom* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da vaskerommet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av vaskerommet foreligger.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
Nei

Bygningsdeler generelt

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: Innvendige gulv har fliser i gang og sluse. Betongoverflater i garasjerom og tilhørende bod. 1.etasje: Innvendige gulv har fliser i entré/gang. Enstavs parkett i tre soverom og omkledningsrom. 2.etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vurdering:	Overflater har normal slitasje som inkluderer enkelte riper, merker og hakk. 2.etasje: - Det er registrert noe knitring i gulver i kjøkkenet. - Det er registrert deformasjon i form av buling i parkettoverflaten i gangen. - Det er fremvist bekreftelse fra utbygger om utbedring av parkett i 2.etasjen. Det er ikke satt noen endelig dato for når arbeidet vil gjennomføres, da dette avhenger av leveringstid. Det er for øvrig ikke gitt noen detaljert beskrivelse på hva som vil utbedres. Tilstandsgrad settes med forbehold om at parkett med registrerte avvik utbedres.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Vurdering:	Det er registrert noe oppsprekking i et innvendig hjørne i stue/kjøkken mot entréen i underetasjen. Overflater har for øvrig normal slitasje som inkluderer noe bruksmerker.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:

Underetasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 2,40 m.

1.etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde i et soverom er målt til ca. 2,40 m.
Himlingshøyde i et bad er målt til ca. 2,36 m.

2.etasje:
Sparklet og malte plater.
Spileplater montert i del av himling i stue/kjøkken.
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 2,48 m.

Kjøkkeninnredning 2.etasje

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositttstein benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator integrert i koketopp med avtrekk gjennom yttervegg.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2023

Hvilken produsent er kjøkkenet
Svane

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Kjøkkeninnredning 2.etasje - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap og fryseskap er integrert i innredningen. Quooker-system tilknyttet blandebatteriet ved kum.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Kjøkkeninnredning underetasje

TG 1

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator.

Er det komfyrvakt
Ja

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2023

Hvilken produsent er kjøkkenet
IKEA

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning underetasje - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: Garderobeskap med glatte fronter, montert i gang tilknyttet sluse. 1.etasje: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter, montert i entré/gang. Integrerte plassbygde skap med glatte fronter som del av trapp i entré/gang. Garderobeløsning med stang, hyller og skuffer, montert i omkledningsrom. Garderobeskap med profilerte fronter, montert i et soverom.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører og skyvedører. Brann- og lydklassifisert dører montert mellom hoveddel og hybel, og mellom garasjerom og sluse.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Tekniske forhold på tomten

Støttemur

TG 1

Beskrivelse:	Støttemur i granittstein tilknyttet gårdsplassen.

A.2.8 Plassbyde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom

VVS- teknisk rom

TG 0

Beskrivelse:	Støpt betonggulv med vinylbelegg. Sluk i plast. Baderomsplater på vegger.

VVS- teknisk rom - *Teknisk*

Beskrivelse:	Teknisk utstyr i rommet: Varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat, fordelerskap for vann og vannvarme, varmepumpe, sikringsskap, internett/tele. Dette er kun en beskrivelse av tekniske utstyr.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Boligen er utstyrt med smarthussystem for styring av blant annet belysning, varme og utvendig solskjerming. Systemet omfatter også elektronisk adgangsstyring til boligen, betjening av garasjeport og integrert alarmfunksjon.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er innhentet og kontrollert opp mot dagens planløsning.

Følgende endringer er registrert:
- Det er oppført en delevegg i underetasjen i rommet definert kjellerstue på tegning. I denne rapporten er rommene definert stue/kjøkken og alkove.
- Det er ikke tegnet inn kjøkkeninnredning i rom i underetasjen definert stue/kjøkken i denne rapporten.
- Rømningsstige i 2.etasjen er på tegning plassert ved vindu i stuen. Dagens plassering er tilknyttet takterrassen ved stuen.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere nevnt under oppgraderinger er fremvist.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som moderat til lav.

Ved utleie av bolig er utleier ansvarlig for å dokumentere at radonnivået er innenfor gjeldende grenseverdier, jf. strålevernforskriften. Det anbefales derfor å utføre radonmåling.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Det ble ikke påvist åpenbare avvik.
Det vises for øvrig til brannprosjektering.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Støytabell i henhold til NS 3600
Etter 1997, tilfredsstillende

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
El. tilsyn	08-09-2026	Kontroll utført 01.07.2024	Mottatt
Godkjente plantegninger	08-09-2026	Godkjente tegninger datert 23.02.2022	Innhentet
Egenerklæring	08-09-2026	Signert og datert 08.09.2026	Mottatt
Eier	08-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260193
Addresse	Lachmanns vei 44 C		
Postnr.	0495	Sted	OSLO
Selgers navn	Linn C Kristiansen Tovås		
Selgers navn	Fredrik Steenstrup		

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?

05/2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

4925063

Våtrom

Initialer selger:
L C
F S

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:
L C
F S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Det er montert elektrisk røyksuger for å kompensere for dårlig trekk i pipe

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det ble lagd en vegg (dobbel gips på begge sider av veggen pga. lydisolering), som gjør at man ved en senere anledning kan sette inn en dør som gjør at man kan ta deler av underetasjen inn i arealet til hoveddelen av huset.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

Av hvem?:

Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Elvia. Kontrollen ble utført 01.07.24.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Avvik har blitt utbedret. Det var en sikring som måtte byttes (sikringen var ikke tilpasset ledernes strømføringsevne) og det ble montert et signal som skal signalisere når overspenningsvernet på det elektriske anlegget ikke lenger gir beskyttelse.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Det har blitt bygget en trekasse over utedelen til varmepumpen. Og det har blitt bygget en trapp ut til hagen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen selges med hybel.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybeldel er byggmeldt/godkjent som rom til varig opphold.

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport ved salg av boligen i 2024.

Er forholdet utbedret?

I stor grad ble forholdene det ble påpekt på utbedret. Det var noen kosmetiske skader som ble påpekt, som ikke har blitt utbedret. I tillegg hadde plan 6 en helning på 17 mm (15 mm er maksimal helning), dette ble heller ikke utbedret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 17.08.23.

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

Beskrivelse:

Selger har inngått en privat avtale med Oppsal Bolig om at de får leie en del av tomten frem til 31.12.26.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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.

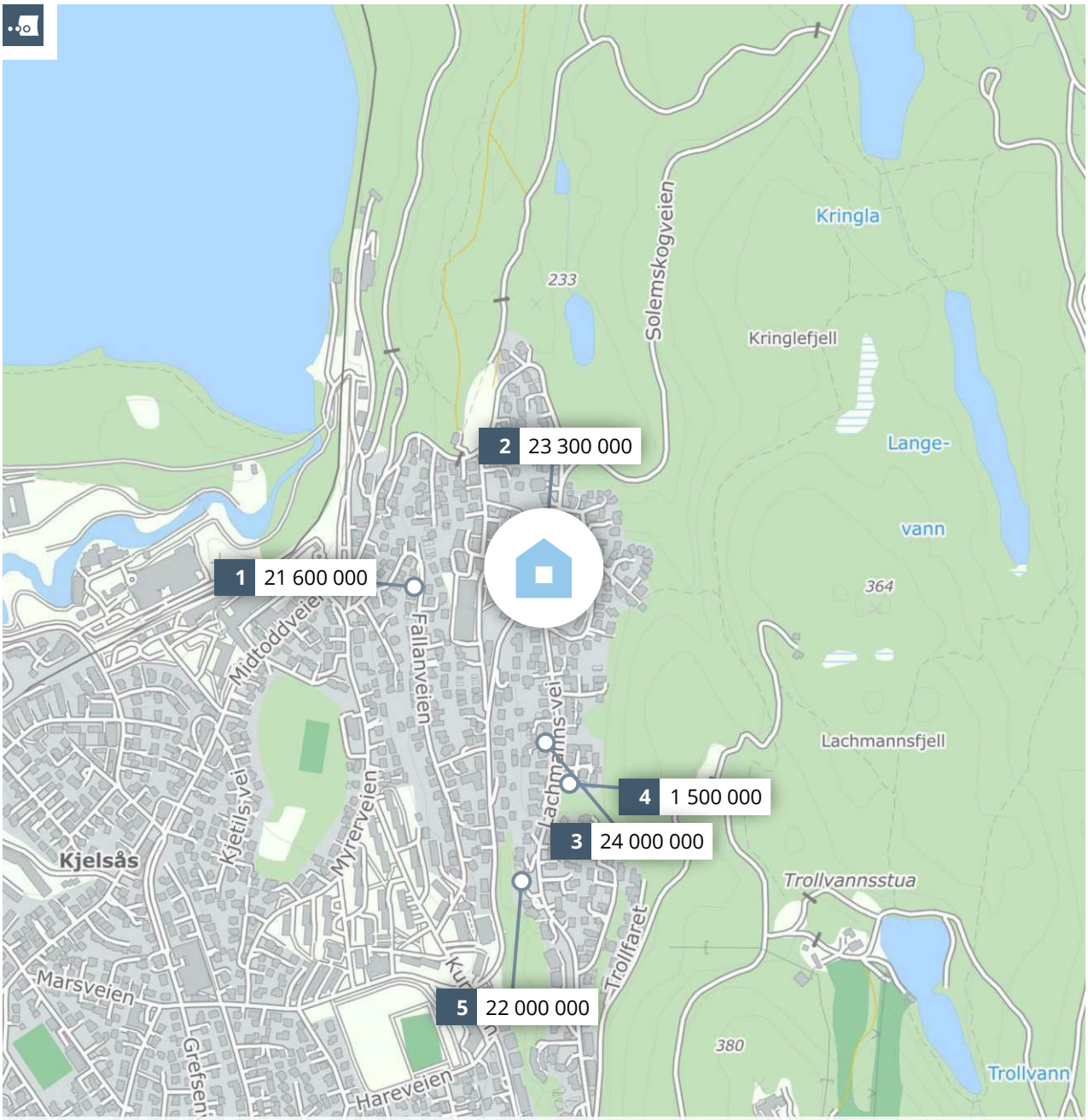
Dato 08.09.2026

Signert av *Linn C Kristiansen Tovås*

Signert av *Fredrik Steenstrup*

Initialer selger:
L C
F S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

LACHMANNS VEI 44 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 16.09.2026

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: Sigmund Ruud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lachmanns vei 44 C, 0495 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 75 BNR 289 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RØNNINGEN

Verdivurdert til

24 990 000

-	24 990 000	86 771
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	288 m²	- m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	7

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fallanveien 1 310 m² 1999 598 m² 5 sov	29.04.2024	18 900 000	**21 600 000**	0	21 600 000	**69 677**
2	Lachmanns vei 44 C 288 m² 2023 514 m² 4 sov	22.05.2024	24 500 000	**23 300 000**	0	23 300 000	**80 903**
3	Lachmanns vei 28 F 311 m² 2023 439 m² 6 sov	10.09.2024	25 000 000	**24 000 000**	0	24 000 000	**77 170**
4	Lachmanns vei 29 0 m² 1979 1 380 m² - sov	03.06.2026	-	**1 500 000**	-	1 500 000	**-**
5	Lachmanns vei 18 C 0 m² 2026 225 m² - sov	29.06.2026	-	**22 000 000**	-	22 000 000	**-**

Dette er en moderne og innholdsrik enebolig med en spennende arkitektur, hvor boligen er organisert over seks halvetasjer, i tillegg til en stor takterrasse på øverste nivå. De ulike nivåene gir boligen et særpreget arkitektonisk uttrykk, mens påkostede materialvalg og moderne løsninger bidrar til en gjennomgående høy standard.

Boligen byr på fire soverom, omkledningsrom, tre bad, vaskerom og romslige, åpne oppholdsarealer. Kjøkkenet er utført med stilrene og eksklusive løsninger, og er utstyrt med hvitevarer fra Gaggenau samt Quooker med kokende, kaldt og kullsyreholdig vann direkte fra kjøkkenkranen. Sammen med de åpne oppholdsarealene danner kjøkkenet et naturlig samlingspunkt i boligen.

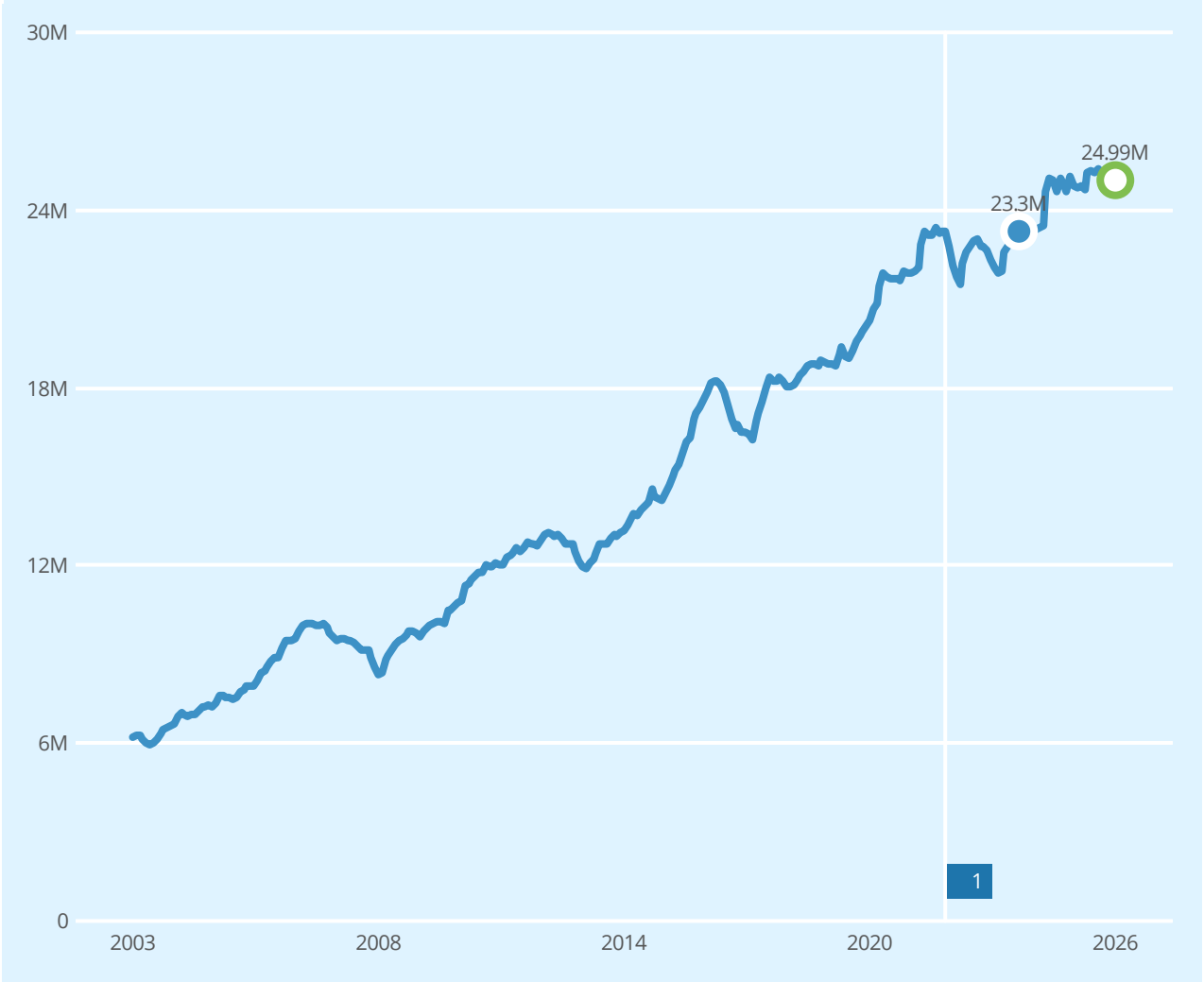
Lachmanns vei 44C ligger høyt og fritt i et svært attraktivt og barnevennlig boligområde i Grefsenåsen. Her bor man med Lillomarka som nærmeste nabo og et stort nettverk av turveier.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.04.2024	22.05.2024	18.06.2024	24 500 000	23 300 000	0	23 300 000

Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

18
eneboliger til salgs

22.8M
22.2M
21 419 000 Prisantydning i snitt
21.0M
20.4M
19.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

23
eneboliger solgt

20.7M
20.3M
19.9M
19 656 000 Prisantydning i snitt
19 320 000 Salgspris i snitt
18.7M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 1.5% under prisantydning

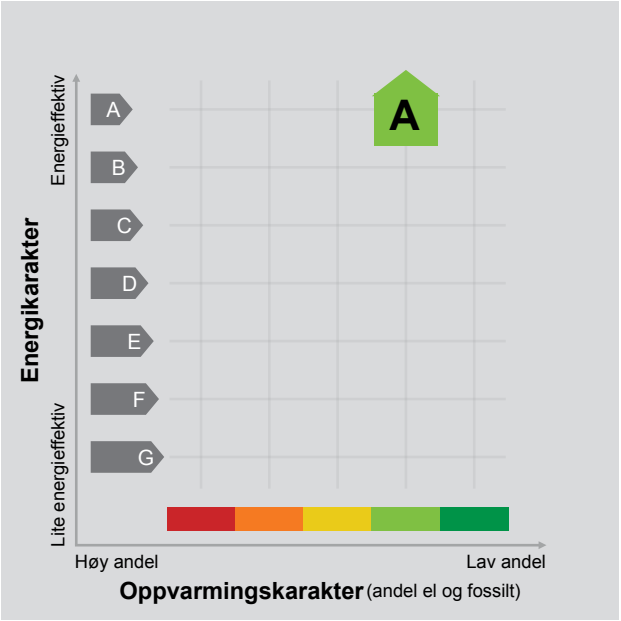
Analyse m²-priser

87 184 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
86 771 Lachmanns vei 44 C
Totalpris 24 990 000

74 119 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Lachmanns vei 44C
Postnummer	0495
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	289
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301027114
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	68df4474-8d52-4216-b38b-a1da4efc3b07
Dato	07.12.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	292
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lachmanns vei 44C
Postnummer: 0495
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 07.12.2023 12:24:55
Energimerkenummer: 68df4474-8d52-4216-b38b-a1da4efc3b07

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 75
Bruksnummer: 289
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301027114

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

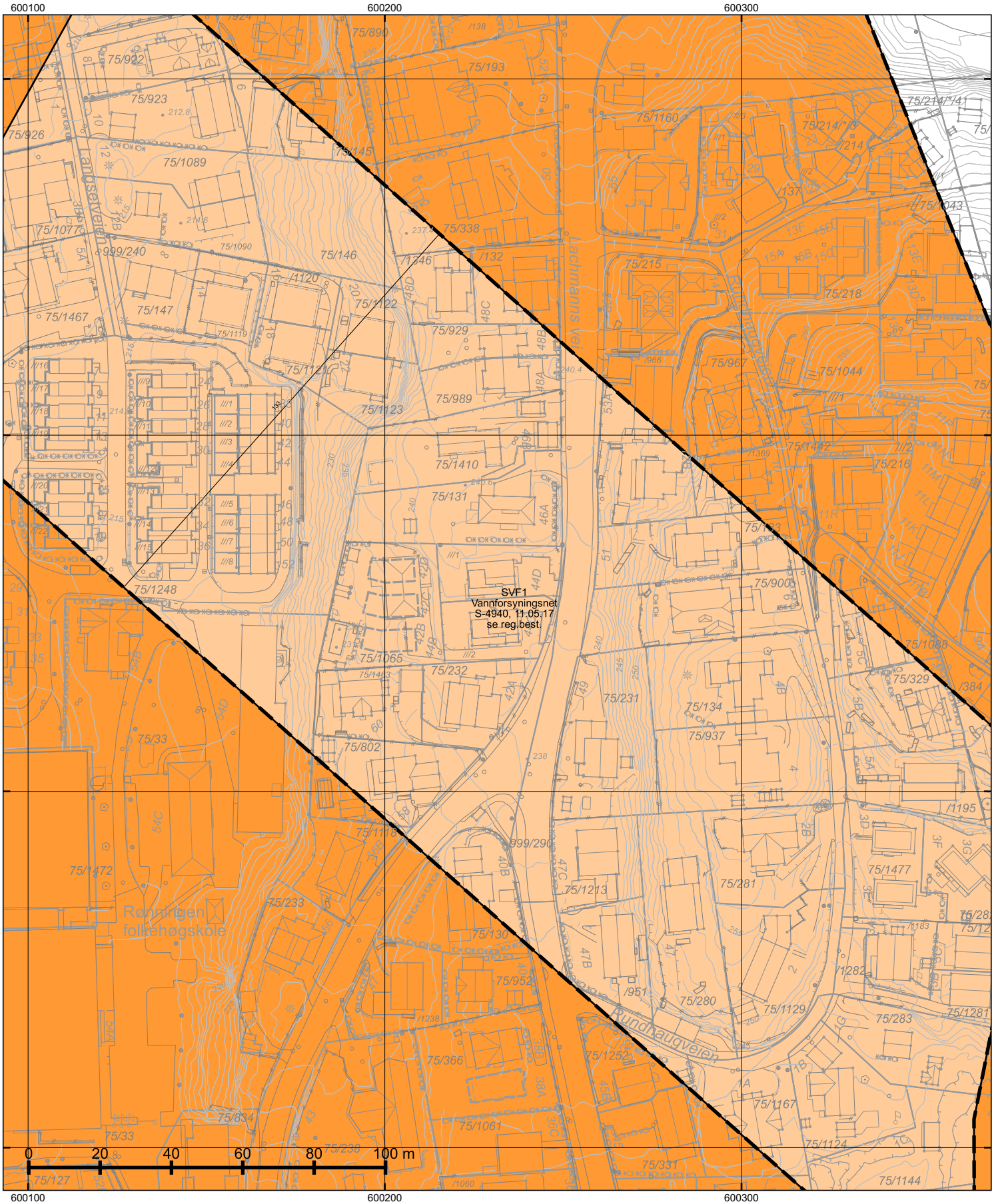
Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

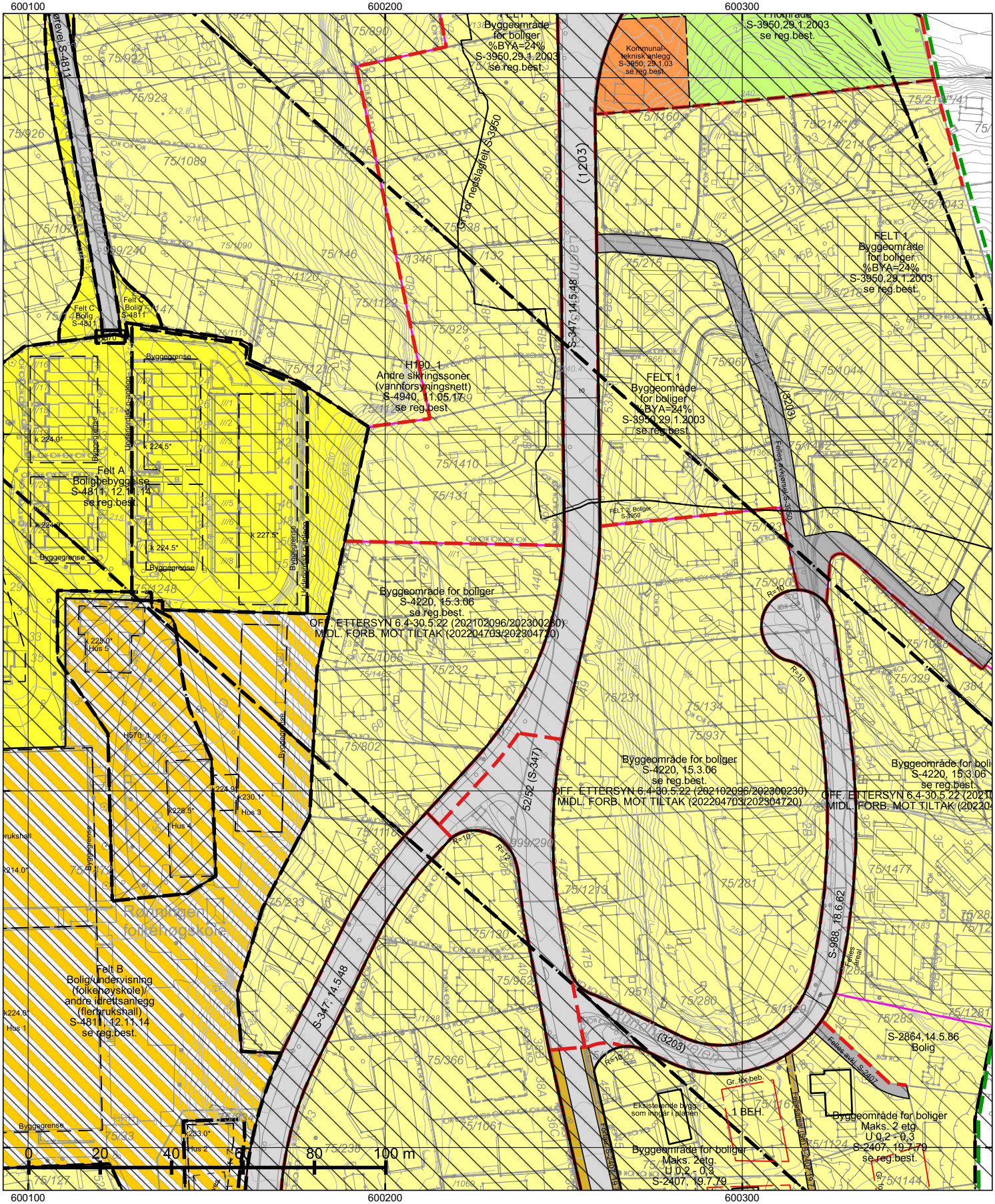
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162395/ 86538931
Adresse: Lachmanns vei 44
Gnr/Bnr: 75/289
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

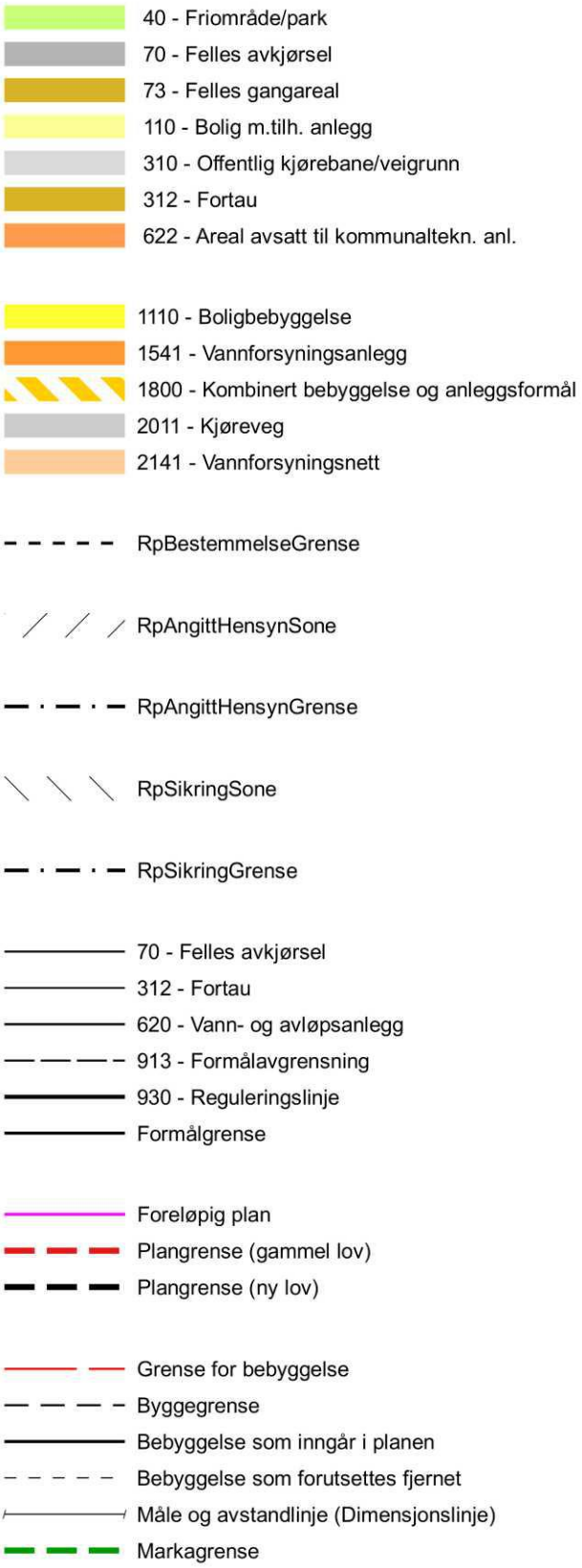
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

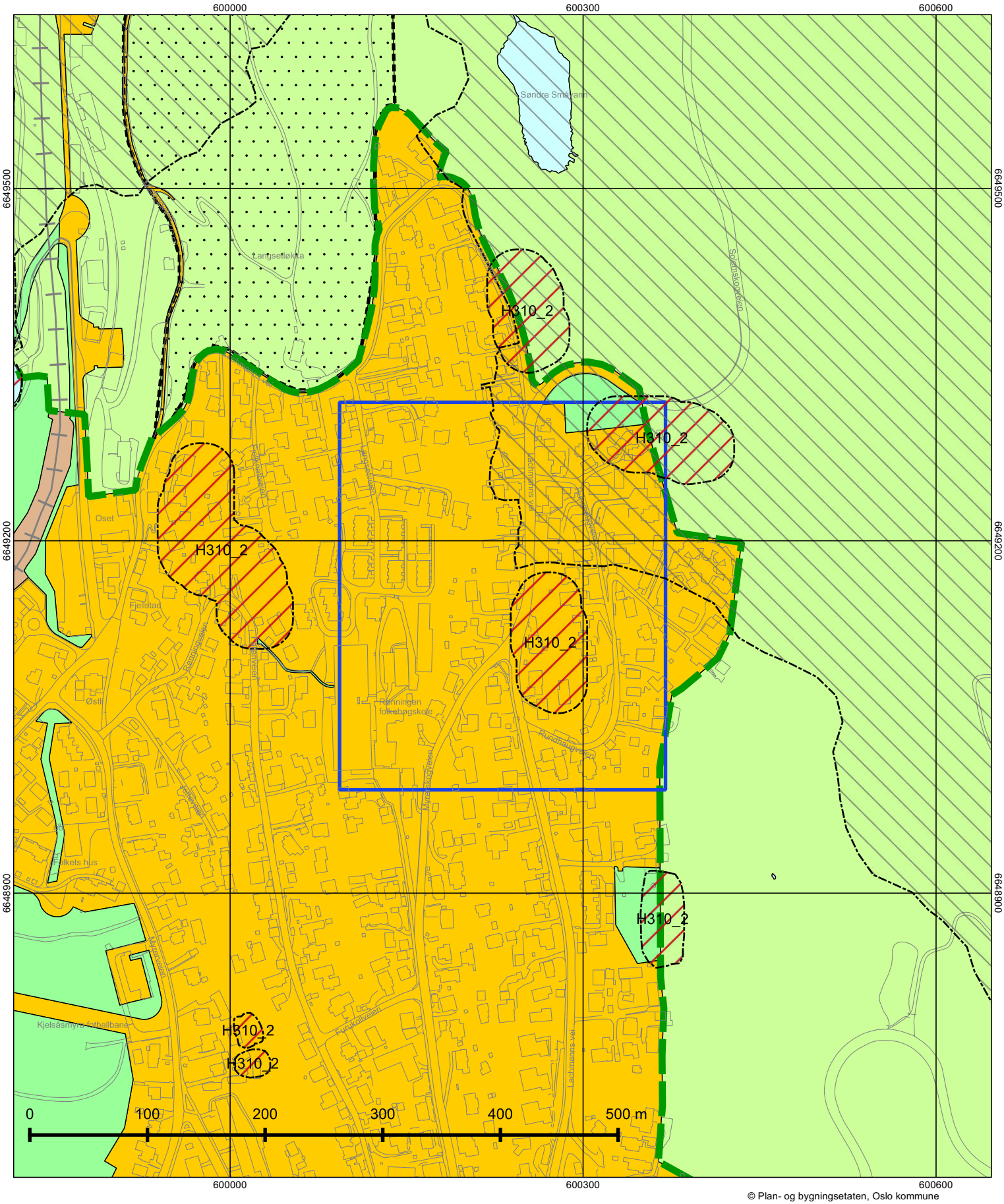
PlottID/Best.nr: 162395/ 86538931
Adresse: Lachmanns vei 44
Gnr/Bnr: 75/289
Deres ref.:
Kommentar:

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: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162395/86538931
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

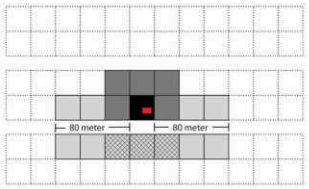
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

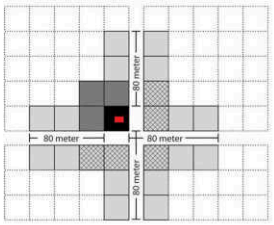
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

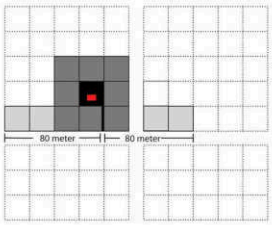
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



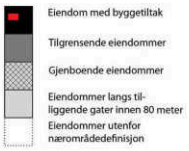
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

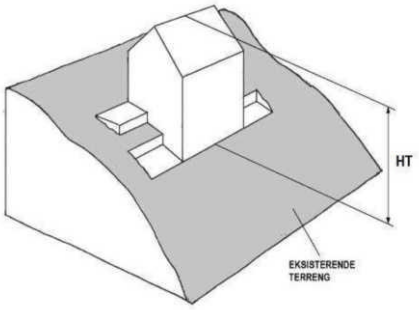
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

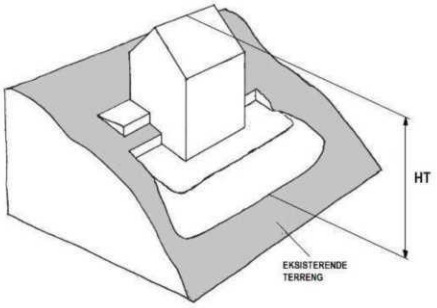
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-4940

Detaljregulering. S-4940 Oset vannbehandlingsanl

Vedtaksdato: 11.05.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201405070

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 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

S-4940 11.05.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OSET VANNBEHANDLINGSANLEGG (MIDTODDVEIEN)
DEL AV GNR. 78 / BNR. 1 MFL.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på 5 kartblad. Planområdet under grunnen er vist på to plankart merket OTI-201405070, datert 15.02.2016 og revidert 20.05.2016. Planområdet på grunnen er vist på tre plankart merket OTI-201405070, datert 15.02.2016 og revidert 17.08.2016 og 20.12.2016.

§ 2 Arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen):

Bebyggelse og anlegg	
- vannforsyningsanlegg	BVF4
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- vannforsyningsnett	SVF1

Vertikalnivå 2 (på grunnen):

Bebyggelse og anlegg	
- boligbebyggelse	BFS1 til BFS3
- vannforsyningsanlegg	BVF1 til BVF3
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- veg	SV1
- bane	SB1
Grønnstruktur	
- turvei	GTD1 til GTD6
Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	L1 til L6
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
- drikkevann	VD1
- naturområde i sjø og vassdrag	VNV1 og VNV2

Hensynssoner

- nedslagsfelt drikkevann	H110_1 og H110_2
- andre sikringssoner (vannforsyningsnett)	H190_1
- bevaring kulturmiljø	H570_1 til H570_4

Bestemmelsesområder

- midlertidig rigg- og anleggsområde	#1 til #4

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. § 8 i lov om kulturminner.

3.2 Lyskilder

Lyskilder innenfor planområdet skal skjermes og peke mot nærliggende terreng.

3.3 Dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Dersom tiltaket berører landbruks-, natur- og friluftsområder skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides marksikringsplan.

Det skal senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides vurdering av risiko for steinsprang og eventuelt tiltaksplan for nødvendig sikring.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foretas en ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

Sammen med rammetillatelse for utvidelse av støtteanlegg for vannbehandling på terreng skal det foreligge en vurdering av grunnforhold og områdestabilitet.

3.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Det skal senest ved søknad om rammetillatelse foreligge et miljøoppfølgingsprogram. Miljøoppfølgingsprogrammet skal redegjøre for forhold knyttet til støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø, landskap, kulturminner og kulturmiljø, massehåndtering samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i både anleggsfase og permanent driftsituasjon. Miljøoppfølgingsprogrammet skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse (BFS1 til BFS3)
Innenfor feltene avsatt til boligbebyggelse gjelder bestemmelser til reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by («Småhusplanen», reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006 med senere endringer) eller senere vedtatte reguleringsplaner som erstatter denne.

4.2 Vannforsyningsanlegg (BVF1 til BVF3)
I felt BVF1 og BVF4 kan det oppføres bygninger, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning. Utnyttelse for felt BVF1 skal være maks %-BYA = 20 %.

I felt BVF2 og BVF3 kan det kun oppføres konstruksjoner og anlegg, herunder vanninntak og driftsvei, som er nødvendige for sikring og drift av vannforsyningen. Nye bygninger tillates ikke.

Bygninger, konstruksjoner og anlegg på terreng skal ikke være høyere enn 6,5 meter over tilstøtende terreng.

Der hvor byggegrense ikke er angitt i plankart, går byggegrense i formålsgrensen.

Innenfor 30 meter fra senterlinjen til jernbane skal det tas nødvendig hensyn til drift og vedlikehold av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg innhentes uttalelse fra Jernbaneverket senest ved søknad om tillatelse eller søknad om rammetillatelse.

Ny bebyggelse og anlegg skal tilpasses naturgitte og menneskeskapte omgivelser, og det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning.

Innenfor felt BVF1 skal støttemur mot turvei i felt GTD4 utføres med blokker av naturstein.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg (SV1)
Felt SV1 er offentlig. Avkjørsler fra offentlig vei tillates som angitt med avkjørselspil i plankart.

5.2 Bane (SB1)
Felt SB1 er offentlig. Innenfor felt avsatt til bane tillates det etablert jernbanetekniske anlegg og andre konstruksjoner og installasjoner som ledd i jernbanedrift.

5.3 Vannforsyningsnett (SVF1)
Innenfor felt avsatt til vannforsyningsnett tillates det etablert vanntekniske anlegg og andre konstruksjoner og installasjoner som ledd i drift av vannforsyning.

§ 6 Grønnstruktur – Turvei (GTD1 til GTD6)

Feltene GTD1 til GTD6 er offentlige. Innenfor feltene avsatt til turvei tillates det nødvendig kjøring for vedlikehold og drift av vann- og avløpstekniske anlegg. Det tillates etablering av belysning. Alle inngrep i felt GTD2 og GTD4 skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og skje så skånsomt som mulig og ikke utover det som er nødvendig for å etablere turveier og oppfylle tekniske krav til disse. Toppdekke skal utføres med grus.

§ 7 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L1 til L6)

7.1

Innenfor feltene L1 til L6 tillates det nødvendig kjøring for vedlikehold og drift samt inngjerding av sikkerhetsmessige årsaker av vann- og avløpstekniske anlegg. Vegetasjon skal behandles i henhold til «Mål og retningslinjer for forvaltning og drift av Oslo kommunes skoger» eller senere dokumenter som erstatter denne.

Innenfor felt L4 og L5 gjelder § 10 i jernbaneloven. Innenfor felt L2 og L4 tillates det etablert skråninger og skjæringer i direkte tilknytning til turvei innenfor felt GTD2 og GDT4. Skråninger skal beplantes med stedegen vegetasjon.

7.2

For eksisterende bygninger og anlegg innenfor LNFR-areal – klubbhus/varmestue for Kjelsås IL, anleggsdel for vannforsyningen, nettstasjon øst for Langsetløkka og liten bygning øst for GTD3 – skal følgende gjelde:

Etter en konkret vurdering og fylkesmannens samtykke etter markaloven vil følgende tiltak kunne godkjennes:

- gjenoppbygging etter brann, fasadeendring, oppgradering og mindre utvidelse
- etablering av miljøvennlige anlegg for vannbehandling og avløpshåndtering
- riving av ikke verneverdige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

8.1 Drikkevann (VD1)

Innenfor feltet avsatt til drikkevann tillates det etablert ledninger og andre anlegg som ledd i uttak av drikkevann. Det tillates ikke aktiviteter som kan forrige vannkvalitet.

8.2 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV1 og VNV2)

Innenfor feltene avsatt til naturområder i sjø og vassdrag tillates det ikke etablert konstruksjoner eller installasjoner.

§ 9 Hensynssoner

9.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110_1 og H110_2)

Sikringssonen inngår i Maridalsvannets nedslagsfelt. I sonen er tiltak med fare for forurensing av Maridalsvannet som drikkevannskilde ikke tillatt.

9.2 Andre sikringssoner (vannforsyningsnett) (H190_1)

Innenfor sikringssonen tillates det ikke boret brønner for vann, energi eller andre formål, med mindre disse er godkjent av Vann- og avløpsetaten. Det skal heller ikke tillates andre fysiske inngrep i grunnen utover 3 meter dybde fra eksisterende terrengnivå.

9.3 Bevaring kulturmiljø (H570_1 til H570_4)

Innenfor hensynssonen for bevaring av kulturmiljø tillates det ikke igangsatt tiltak som er egnet til å skade, ødelegge eller på annen måte skjemme bebyggelsens kulturhistoriske verdier. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Eksisterende bygninger som er avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer i eksteriøret som vinduer, dører, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

§ 10 Bestemmelsesområder – midlertidig rigg- og anleggsområde (#1 til #4)
Innenfor felt for midlertidig rigg- og anleggsområde # 1 til #4 tillates tiltak knyttet til gjennomføring av anlegget. Det tillates ikke etablert boligrigg.

Innenfor felt markert #3 samt de deler av #4 som ligger innenfor felt BVF1, tillates i tillegg etablering av ordinær anleggsrigg.

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsdrift skal feltene så langt som mulig tilbakeføres til tilsvarende situasjon som før anleggsdriften tok til.

§ 11 Miljøkrav
11.1 Støy
Støy fra anleggsvirksomhet tillates innenfor følgende maksimale rammer:

- for boliger, fritidsboliger, sykehus og pleieinstitusjoner inntil 65 dB på dagtid (07-19), inntil 60 dB på kveld (19-23), søndager og helligdager og på natt inntil 45 dB (23-07)
- for skoler og barnehager inntil 60 dB i brukstid dag

For alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtrykknivå og utenfor rom med støyfølsomt bruksformål. Grenseverdier skjerpes med 3 dB for anleggsarbeid med varighet mellom 7 uker og 6 måneder, og med 5 dB for anleggsarbeid med varighet over 6 måneder. For aller verdier gjelder $L_{pAeq12h.}$

11.2 Vibrasjoner
Vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger tillates innenfor grenseverdier gitt i NS8141 og på mennesker innenfor følgende maksimale rammer:

- $v_{w,95} = 0{,}6$ mm/s

Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokasjoner.

11.3 Luftforurensning
Støv fra massetransport i og ut fra planområdet skal søkes begrenset ved nødvendig supplerende asfaltering av dekke på anleggsvei, nødvendig vasking av kjøretøy før utkjøring og løpende vedlikehold av anleggsvei.

11.4 Grunnvann
Under anleggsfase som omfatter større sprengningsarbeider skal det gjennomføres fortløpende tetting av bergmasse og vannstandsmålinger i Småvannene.

11.5 Overvannshåndtering
Ved prosjektering og utførelse av permanente tiltak skal prinsipper for lokal overvannshåndtering legges til grunn. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket, jf.§3.3.

Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses. Det tillates utslipp av renset overvann fra anleggsvirksomhet til kommunalt ledningsnett. Det tillates ikke utslipp av renset eller urenset overvann fra anleggsvirksomhet til Maridalsvannet, Akerselva eller til lokasjoner som drenerer til Maridalsvannet eller Akerselva.

11.6 Fremmede arter
I områder hvor det er registrert fremmede (svartelistede) arter, skal Bymiljøetatens rutiner for massehåndtering følges og masseforflytning rapporteres til Bymiljøetaten.

11.7 Annen forurensning
I rigg- og anleggsområder som drenerer til Maridalsvannet eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

12.1 Avkjørsel, fortau og turvei
Senest ved vedtak om tillatelse eller igangsettingstillatelse for utvidet fjellanlegg ved Oset vannbehandlingsanlegg skal avkjørsel fra Maridalsveien til anleggsvei, fortau langs Maridalsveien med tilhørende annen veggrunn (begge med prinsipper som vist i tegning C003, datert 03.08.2015), fortau langs Frysjaveien fra avkjørsel til Brekkeveien 12–16 til og med avkjørsel til Sagadammen (som regulert i reguleringsplan S-4282, vedtatt 25.10.2006) samt turvei nord for Sagadammen (felt GTD6) være opparbeidet og det skal være gitt tillatelse til bruk. I tillegg skal eksisterende sti på strekning fra østre avgrensning av felt GTD6 og 65 meter mot øst rustes opp til turveistandard tilsvarende som for felt GTD6.

12.2 Midlertidige sikkerhets- og beredskapstiltak

Senest ved vedtak om tillatelse eller igangsettingstillatelse for utvidet fjellanlegg ved Oset vannbehandlingsanlegg skal plan for trafikksikkerhetstiltak og oppfølgende undersøkelser på anleggsvei og berørt lokalveinett være gjennomført.

12.3 Utomhusareal
Senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak skal tiltakets tilhørende utomhusareal være ferdig opparbeidet.

12.4 Tilbakeføring av anleggsvei/riggområde/midlertidige tiltak
Senest 12 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utvidet fjellanlegg ved Oset vannbehandlingsanlegg skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes.

Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 01.03.2017, sak 50 og stadfestet i henhold til markaloven av Klima- og miljødepartementet i vedtak av 11.05.2017.

Bestemmelsene er i samsvar med Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.08.2017

Signy Volden

Signy Volden, bem

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538931
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 75, BNR. 289.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 75, bnr. 289.

GNR. 75 BNR. 289

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.08.2023.

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

1027 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KONSEPTHUS AS
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.08.2023
	202119931 - 26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ines Omvik	

Adresse:	LACHMANNS VEI 44	Eiendom:	75/289/0/0
Tiltakshaver:	ØYVIND PRYTZ	Søker:	KONSEPTHUS AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Lachmanns vei 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av enebolig og garasje og oppføring av to nye eneboliger, mottatt 31.07.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119931			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan - Riving		13.12.2021	1/23
Situasjonsplan	D1	21.01.2022	8/19
Utomhusplan		21.01.2022	8/20
Plan 1 og 2 - Bolig 1	E-10	23.02.2022	11/6
Plan 2 og 3 - Bolig 1	E-11	23.02.2022	11/7
Plan 3 og 4 - Bolig 1	E-12	23.02.2022	11/8
Plan 4 og 5 - Bolig 1	E-13	23.02.2022	11/9
Plan 5 og 6 - Bolig 1	E-14	23.02.2022	11/10
Plan 6 og 7 - Bolig 1	E-15	23.02.2022	11/11
Plan 1 og 2 - Bolig 2	E-23	23.02.2022	11/12
Plan 2 og 3 - Bolig 2	E-24	23.02.2022	11/13

Plan 3 og 4 - Bolig 2	E-25	23.02.2022	11/14
Plan 4 og 5 - Bolig 2	E-26	23.02.2022	11/15
Plan 5 og 6 - Bolig 2	E-27	23.02.2022	11/16
Plan 6 og 7 - Bolig 2	E-28	23.02.2022	11/17
Snitt AA - Bolig 1	E-16	23.02.2022	11/18
Snitt BB - Bolig 1	E-17	23.02.2022	11/19
Snitt CC - Bolig 1	E-18	23.02.2022	11/20
Snitt AA - Bolig 2	E-29	23.02.2022	11/21
Snitt BB - Bolig 2	E-30	23.02.2022	11/22
Snitt CC - Bolig 2	E-31	23.02.2022	11/23
Fasade vest - Bolig 1	E-21	23.02.2022	11/24
Fasade øst - Bolig 1	E-22	23.02.2022	11/25
Fasade syd - Bolig 1	E-19	23.02.2022	11/26
Fasade nord - Bolig 1	E-20	23.02.2022	11/27
Fasade syd - Bolig 2	E-32	23.02.2022	11/28
Fasade øst - Bolig 2	E-35	23.02.2022	11/29
Fasade nord - Bolig 2	E-33	23.02.2022	11/30
Fasade vest - Bolig 2	E-34	23.02.2022	11/31

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 02.08.2023.

Klagefristen er tre uker

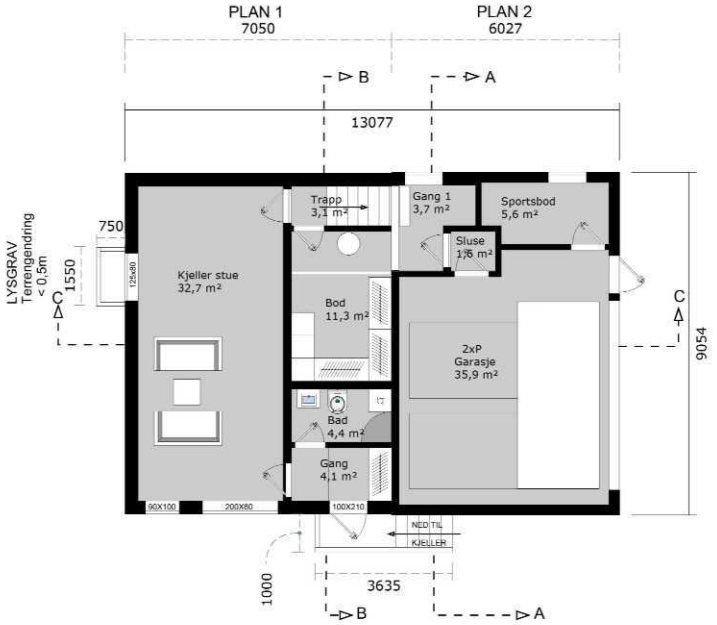
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Ines Omvik - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
ØYVIND PRYTZ, LACHMANNS VEI 44, 0495 OSLO

E-23 PLAN 1 OG 2 - BOLIG 2 - BOLIG I SYD

SKALA 1:100



KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 2

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 2

Tegnedato:
23.02.2022

Tegningsnummer:
E- 23

Versjonummer:
2

Revisjonsnummer:
2

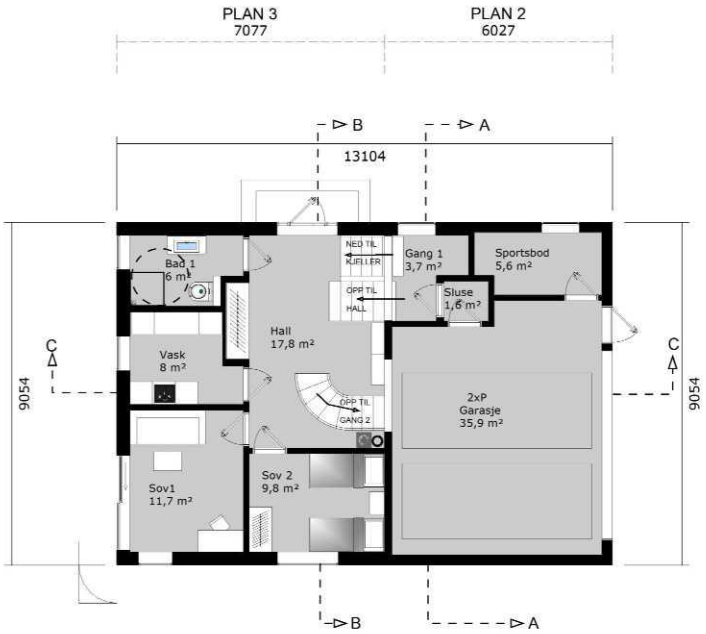
Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

Himmelretning:

E-24 PLAN 2 OG 3 - BOLIG 2 - BOLIG I SYD

SKALA 1:100



KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 2

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 2

Tegnedato:
23.02.2022

Tegningsnummer:
E- 24

Versjonummer:
2

Revisjonsnummer:
2

Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

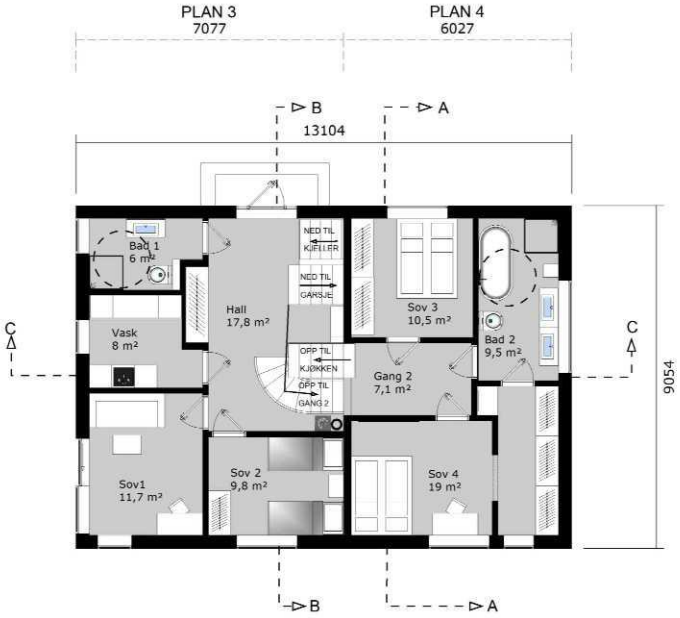
SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

Himmelretning:

N

E-25 PLAN 3 OG 4 - BOLIG 2 - BOLIG I SYD

SKALA 1:100



KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 2

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 2

Tegnedato:
23.02.2022

Tegningsnummer:
E- 25

Versjonummer:
2

Revisjonsnummer:
2

Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

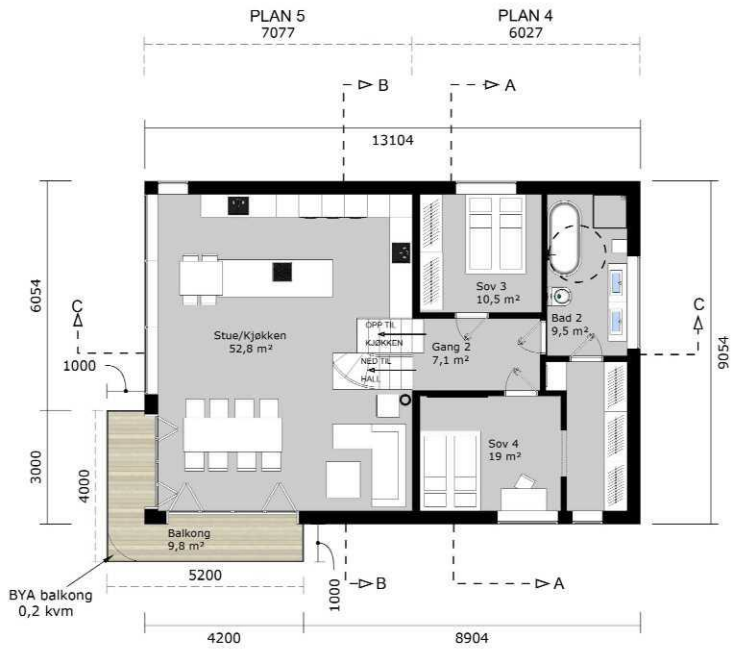
SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

Himmelretning:

N

E-26 PLAN 4 OG 5 - BOLIG 2 - BOLIG I SYD

SKALA 1:100



KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 2

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 2

Tegnedato:
23.02.2022

Tegningsnummer:
E- 26

Versjonummer:
2

Revisjonsnummer:
2

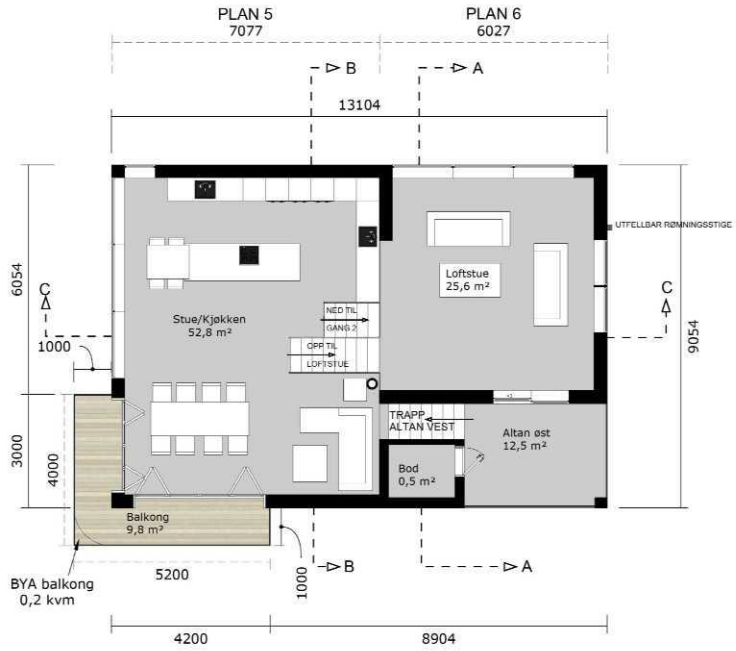
Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

Himmelretning:
N

E-27 PLAN 5 OG 6 - BOLIG 2 - BOLIG I SYD

SKALA 1:100



KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 2

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 2

Tegnedato:
23.02.2022

Tegningsnummer:
E- 27

Versjonummer:
2

Revisjonsnummer:
2

Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

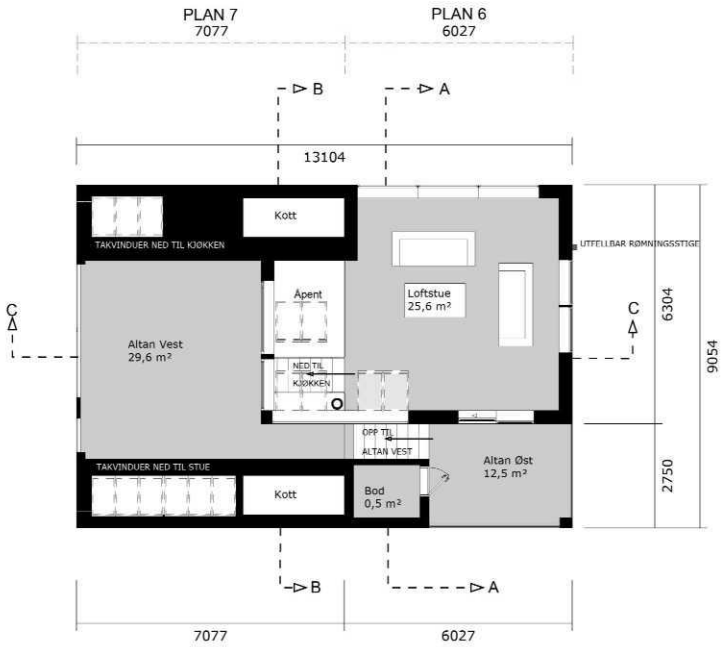
SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

Himmelretning:

N

E-28 PLAN 6 OG 7 - BOLIG 2 - BOLIG I SYD

SKALA 1:100



KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 2

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 2

Tegnedato:
23.02.2022

Tegningsnummer:
E- 28

Versjonummer:
2

Revisjonsnummer:
2

Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

Himmelretning:

N

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 289 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse:	Lachmanns vei 44 C
Gatenr:	14088
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:11.09.2026 kl. 14.13

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1581999-1/200 18.06.2024 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 23 300 000 Omsetningstype: Fritt salg STEENSTRUP FREDRIK F.NR: IDEELL: 173/200 TOVÅS LINN CESILIE KRISTIANSEN F.NR: IDEELL: 27/200 Registrert feil kjøpesum 18.09.2024 Arkivref. 22/42639-4 Rettet etter tingl. §18

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/988610-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2021/992349-4/200 13.08.2021 21:00	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1065 Rettigheten gjelder for inntil 3 boenheter GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 289
2026/179827-1/200 16.02.2026 12:05	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 8 800 973 Panthaver: NORDNET BANK NUF ORG.NR: 982 503 868 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/988610-1/200 31.08.2026 10:50	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 31 237 500 Panthaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/988610-2/200 31.08.2026 10:50	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395

ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1972/14563-1/105 05.09.1972	BEST. OM ADKOMSTRETT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 289
1973/8816-1/105 11.09.1973	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 289
2021/992349-2/200 13.08.2021 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1065 Rettigheten gjelder for inntil 3 boenheter GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 289
2021/992349-3/200 13.08.2021 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1065 Rettigheten gjelder for inntil 3 boenheter

		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 289
2021/992349-5/200	13.08.2021 21:00	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1065 Bestemmelser om støttemur GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 289
2021/992349-6/200	13.08.2021 21:00	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1065 Bestemmelse om avfallsbeholdere Rettigheten gjelder for inntil 3 boenheter GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 289
2021/992349-7/200	13.08.2021 21:00	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1065 Bestemmelse om belysning langs adkomstvei GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 289
2021/992349-8/200	13.08.2021 21:00	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 1065

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om høyde og plassering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 289

GRUNNDATA

2023/826149-1/200 03.08.2023 21:00 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 50/100

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Benterud

5 SEPT. 1972
14563

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr. 75 bnr. 289, Aker distrikt.

I anledning deling i 2 parseller av eiendommen 75/289, er undertegnede eier innforstått med følgende:

I henhold til bygningslovens § 66.1, har den vestre parsell bruksrett til den nødvendige atkomst over den østre parsell, frem til Lachmanns vei.

Denne erklæring tinglyses på egne og frentidige eieres vegne, som heftelse på gnr. 75 bnr. 289, og kan ikke forandres eller avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor,

Oslo, den 30. August 1972

Hjemmelsinnehaver: Odd B. Sörensen

Avskriftens riktighet bekreftes
A.T.

Odd Berge Sørensen, Lachmanns vei 44, Oslo 4.

8816

ERKLÆRING

5/4 73.

11 MAI 1973

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Lachmanns vei 44 gnr. 75 bnr. 289 i Oslo.

Matr.nr. xxxxxx

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stadfestet 28. mai 1971 §§ 63.3 og 67 tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Lachmanns vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 7.0 m bred kjørebane.-

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 9/4 1973

Odd B Sørensen

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Oslo, den 9/4 1973

Odd B Sørensen

Avskriftens riktighet bekreftes

O.V.V. Bl. 5 b. 500. 26979/73. Andvord.

Odd Berge Sørensen, Lachmanns vei 44, Oslo 4.

8816

ERKLÆRING

5/4 73.

11 MAI 1973

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Lachmanns vei 44 gnr. 75 bnr. 289 i Oslo.

Matr.nr. xxxxxx

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stadfestet 28. mai 1971 §§ 63.3 og 67 tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Lachmanns vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 7.0 m bred kjørebane.-

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 9/4 1973

Odd B Sørensen

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Oslo, den 9/4 1973

Odd B Sørensen

Avskriftens riktighet bekreftes

O.V.V. Bl. 5 b. 500. 26979/73. Andvord.

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 992349 Tinglyst: 13.08.2021
STATENS KARTVERK

SLETTEERKLÆRING

Vi Eirik Sunde [080976] og Line Hagen Sunde [140578] er hjemmelshavere til eiendommen gnr 75 bnr 1065 i Oslo kommune.

Vi samtykker ved denne erklæringen til at heftelse tinglyst på gnr 75 bnr 289 i Oslo kommune med dokumentnummer 1973/22238-2/105 kan slettes i sin helhet.

Oslo 09.08.21

Eirik Sunde

Line Hagen Sunde

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenderens navn (rekvirent) [2]		Plass for tinglysningsstempel
Øyvind Prytz		
Adresse: Lachmanns vei 44		
Postnummer: 0495	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 040769[redacted]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr: (11/9 siffer)
Øyvind Prytz	040769[redacted]
Vigdis Winge	080865[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	75	289		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reel servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	75	1065		

B — **Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato:	Hjemmelshavers underskrift [5]
9.8.2021	Øyvind Prytz Vigdis Winge

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til adkomst

- Rettighetshaver gis rett til å etablere adkomstvei på avgivers eiendom slik det er vist med mørk grå farge på vedlagt kartutsnitt.
- Rettighetshaver og eventuelle fremtidige eiendommer som skilles ut fra rettighetshaver har evigvarende rett til innkjøring fra Lachmanns vei og adkomst over avgivers eiendom gnr 75 bnr 289 slik det er vist med mørk grå farge på vedlagt kartutsnitt.
- Rettigheten gjelder for inntil tre boenheter.
- Adkomstveien skal ha en maksimal bredde på 3,75m og skal opparbeides og vedlikeholdes med permeabelt dekke.

Vann avløp og kabler

- Rettighetshaver har evigvarende rett til å legge, vedlikeholde og reparere rør for vann og avløp samt elektriske kabler på arealet der adkomstretten utøves, vist med mørk grå farge på kartutsnittet.
- Rettigheten gjelder for inntil tre boenheter.

Støttemur

- Rettighetshaver gis rett til å føre opp støttemur på 75/289 slik det er vist på kartutsnitt, merket med rødt på vedlagt kartutsnitt.
- Rettighetshaver gis rett til å etablere gjerde og/ eller vegetasjon på støttemuren eller nord for støttemuren, langs adkomstvei, merket med grønt på vedlagt kartutsnitt.
- Gjerde/ beplantning skal være 3m over kumlokk i adkomstvei, kote +239.

Avfallsbeholdere

- Rettighetshaver gis evigvarende rett til å ha avfallsbeholdere for inntil tre boenheter på 75/289 som vist med gul farge på vedlagt kartskisse.

Lys langs adkomstvei

- Rettighetshaver gis rett til å etablere og vedlikeholde belysning langs adkomstveien fra Lachmannsvei og i eiendomsgrensen mellom 75/289 og 75/1065.
- Det er en forutsetning at lyset kan reguleres for å unngå lysforurensning.

Avtale mellom avgiver og rettighetshaver inngått 26. november 2020 følger i sin helhet som vedlegg til erklæringen.

9.8.2021 OP VW

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten Inntegnet [X] JA [ ] NEI

Dato:	Hjemmelshavers underskrift [5]
9.8.2021	Øyvind Prytz Vigdis Winge

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato:	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift: [8]
OSLO 9.8.2021	Øyvind Prytz Vigdis Winge

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12.

Skjemaet fylles ut i **to eksemplarer** og sendes til følgende adresse:
Kartverket Tinglysing,
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss.

Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.

2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.

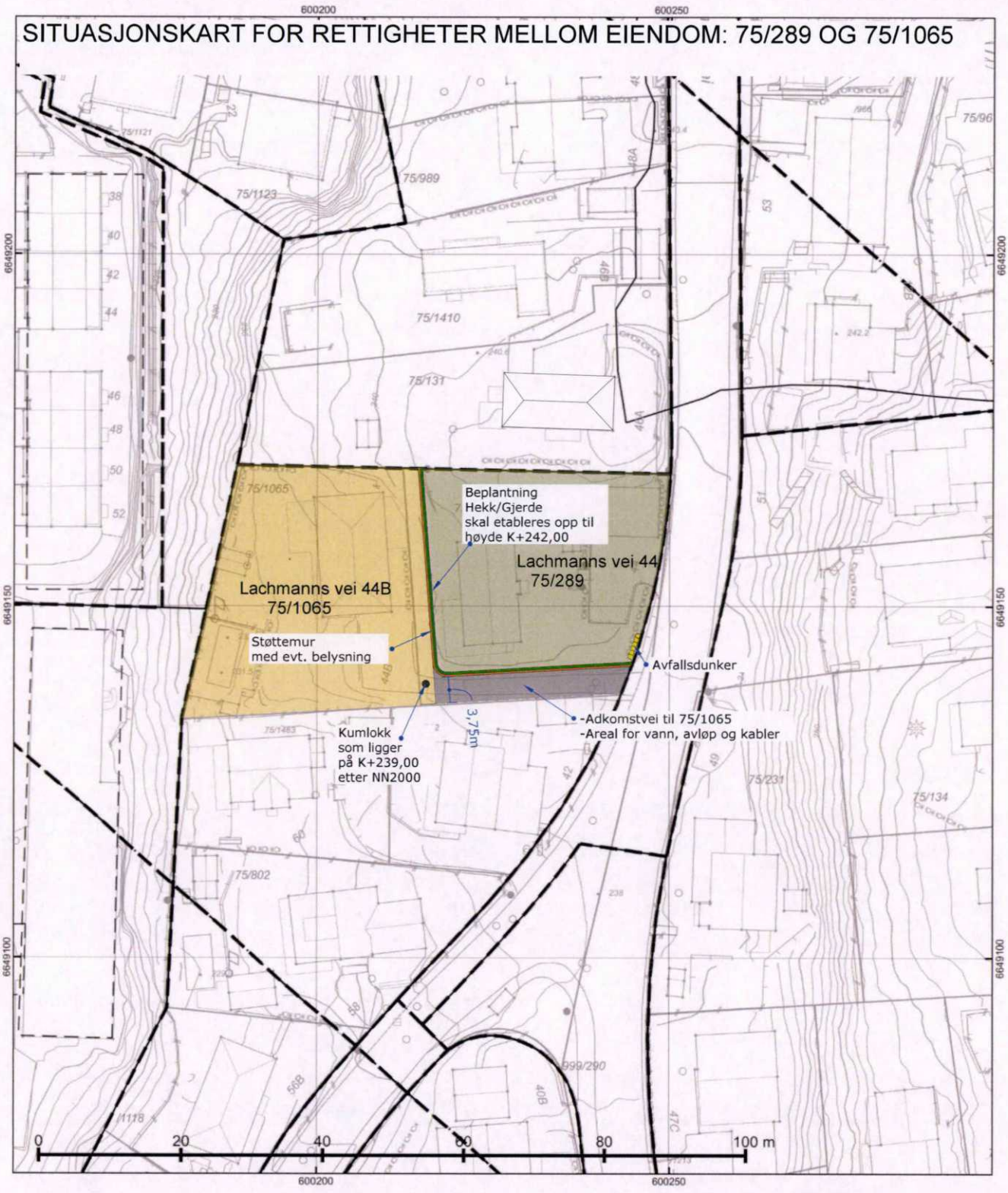
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.

5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett alle sider av dokumentet.

6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.

7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.

8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.11.2020
Bruker: svgr
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 200574/ 86416621
Adresse: LACHMANNS VEI 44
Gnr/Bnr: 75/289
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.

Beskrivelse:

NR:
Dato: 16.02.2021
Revidert dato:

9.8.2021 CB JW

AVSTANDSERKLÆRING/NABOSAMTYKKE

Eiendom som gir sitt samtykke

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	75	289		

Eiendom som får sitt samtykke

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	75	1065		

Beskrivelse av samtykke:

Eiendom gnr 75 bnr 1065 gis samtykke til å oppføre frittstående garasje med kjeller, eventuelt garasje med kjeller sammenkoblet med eksisterende enebolig inntil 0m fra eiendomsgrense, slik det er vist på vedlagt kartutsnitt.

Garasjen kan ha maksimal høyde på kote +242,25 moh.

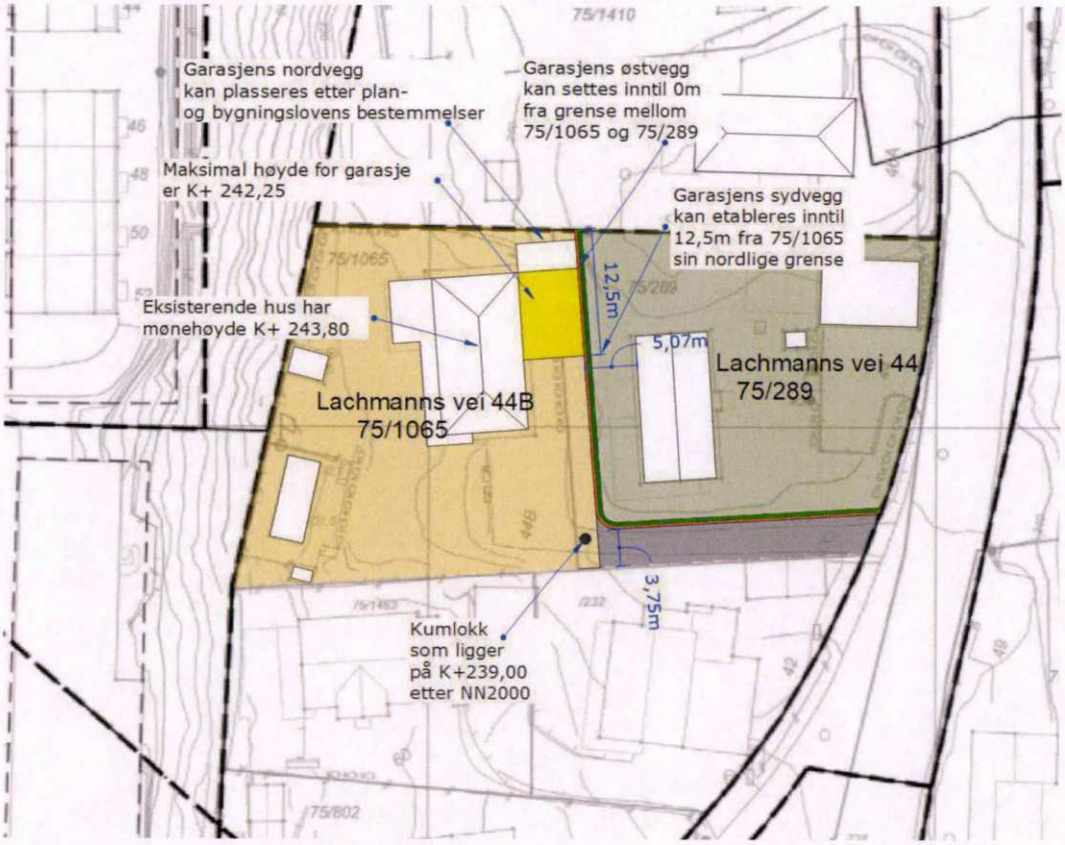
Dersom garasjen oppføres nærmere eiendomsgrense enn 1m skal tiltakets sydvegg ha en maksimal avstand på 12,5m fra 75/1065 sin nordre eiendomsgrense,

Erklæringen gis under forutsetning av at garasjen brannsikres slik at eiendommen gnr 75 bnr 289 kan bebygges i henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 uten ytterligere brannsikring.

Underskrifter

Sted og dato:	Hjemmelshavers (samtykkers) underskrift:
Oslo 9.8.2021	Øyvind Prytz Vigdis Winge

VEDLEGG - SITUASJONSKART FOR SAMTYKKE



9.8.2021 ØP JW

NABOAVTALE

mellom

Line Hagen Sunde og Eirik Sunde

og

Vigdis Winge og Øyvind Prytz

26.11.20

ES LHS

VW ØP

Mellom

(A) Line Hagen Sunde (f.dato 140578) og Eirik Sunde (f.dato 080976), Lachmanns vei 44B, 0495 Oslo (**"Sunde/Sunde"**), eiere av eiendommen med gårds- og bruksnummer 75/1065 i Oslo kommune (heretter kun **"75/1065"**),

og

(B) Vigdis Winge (f.dato: 080865) og Øyvind Prytz (f.dato 040769), Lachmanns vei 44, 0495 Oslo (**"Winge/ Prytz"**), eiere av eiendommen med gårds- og bruksnummer 75/289 i Oslo kommune (heretter kun **"75/289"**).

hver for seg en "**Part**" og samlet "**Partene**", og i fellesskap omtalt som "**Eiendommene**",

er det i dag inngått slik avtale:

1 BAKGRUNN

1.1 Eier av 75/1065 har i henhold til tinglyst skjøte datert 20. november 1973, tinglyst på 75/289 med dokumentnummer 1973/22238-2/105 rett til å oppføre og disponere to garasjeplasser på 75/289, rett til å anlegge og bruke vei over 75/289 og rett til å legge vann- og kloakkledning over 75/289 frem til hovedledning i Lachmanns vei.

1.2 For å oppnå en mer hensiktsmessig utnyttelse og tilrettelegge for utvikling av Eiendommene ønsker Partene å foreta endringer i det eksisterende rettighetsforholdet, foreta endringer på Partenes Eiendommer og justere grensene mellom Eiendommene.

2 AVTALTE ENDRINGER

2.1 Partene er enige om at et areal på 70 m2 skal overføres fra 75/289 til 75/1065. Arealet som skal overføres er merket gult i **vedlegg 1.**

2.2 Eier av 75/289 gir 75/1065 rett til å utvide eksisterende adkomstvei fra 3 til 4 meters bredde inklusive støttemur. Se grått areal **vedlegg 1.** Veien skal opparbeides med permeabelt kjørbart dekke. Eier av 75/1065 skal få/beholde evigvarende bruksrett til dette arealet. Minimum lysåpning for vei skal være 3,75m.

2.3 Partene er enige om at støttemur skal etableres på 75/289 sin side av den nye tomtegrensen mellom Eiendommene og på nordsiden av ny adkomstvei med min. 3,75m lysåpning som nevnt i avtalens punkt 2.2. Støttemuren skal ha en naturlig avrunding mellom Eiendommene og adkomstveien. Gjerde/beplantning skal etableres på støttemur eller på 75/289 sin side av støttemur mellom Eiendommene og på støttemur eller nord for støttemur langs adkomstvei. Gjerde/beplantning skal ha normal/standard kvalitet. Høyde på gjerde/beplantning mellom eiendommene skal være 3 meter over kote 239 som

ES LHS
26.11.20
VW ØP

sikrer 75/1065 innsynsbeskyttelse og ivaretar utsikt for 75/289. Ref til kote 239 verifiseres ved oppmåling av kumlokk ved adkomstveien ved eiendomsgrensen mellom Eiendommene.

2.4 Eier av 75/1065 gis rett til å oppføre garasje med evt kjeller/ garasjeheis mellom husene inntil nabogrensen med maksimal høyde x,y m over kote 239, tilsvarende dagens 0,5m over underside dagens takrenne på hovedhus 75/1065. Det gis videre rett til å kople annen bygning/bygningsdel til garasjen ved oppførsel eller senere. I nord syd retning kan garasjens sydvegg ikke ligge lenger syd enn 12,5m fra nordre eiendomsgrense 75/1065 dersom den bygges nærmere enn 1m fra nabogrensen. Ref til kote 239 verifiseres ved oppmåling.

2.5 Eier av 75/1065 beholder eksisterende tinglyste rett til å legge vann- og kloakkledning over 75/289 under adkomstveien, slik som fremgår av dokument med dokumentnummer 1973/22238-2/105.

2.6 Ved eventuell etablering av opptil to nye boenheter på 75/1065 eller ved fradeling av tomt(er) fra 75/1065 gis de nye boenhetene/tomtene rett til å benytte utvidet adkomstvei over 75/289, som omtalt i avtalens punkt 2.2. Slike nye boenheter eller tomter gis også rett til å legge vann- og kloakkledning over 75/289 under adkomstveien frem til hovedvannledning i Lachmanns vei for 75/1065 kost.

2.7 Eier av 75/1065 gis bruksrett på 75/289 til søppelhåndtering for inntil tre boenheter ved innkjøring fra Lachmanns vei til 75/1065. Plasseringen skal være hensiktsmessig og lett tilgjengelig ved adkomstveien for 75/1065. Den nærmere plassering innenfor disse rammer bestemmes av eier av 75/289.

2.8 Partene må årlig vedlikeholde mur/ beplantning/ gjerde mellom Eiendommene og langs adkomstveien. Partene må vedlikeholde respektive eide vann og kloakkrør. Adkomstveien må årlig vedlikeholdes av part 75/1065. Dersom eiere av 75/289 ønsker å benytte ny adkomstvei til eventuelle nye boenheter på eiendommen 75/289, må dette bekostes av 75/289 med medfølgende vedlikeholdsplikt for eventuelle nye brukere med rettmessig andel.

2.9 Partene aksepterer og forplikter seg til å samtykke til terrenginngrep på eiendommene som er nødvendige for å etablere utvidet adkomstvei, støttemur og garasje, som angitt i punktene 2.2, 2.3 og 2.4 over.

2.10 Eier av 75/1065 frafaller retten til å oppføre og disponere to garasjer på 75/289.

2.11 Eksisterende garasjer som 75/1065 eier og som i dag står på 75/289, vil ved gjennomføringen av denne avtalen tilhøre eier av 75/289.

3 ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

3.1 Eiere av 75/1065 har rett til og skal dersom det gjennomføres besørge og bekoste opparbeidelse som angitt i punkt 2.4, utvidelse/opparbeidelse og vedlikehold av utvidet adkomstvei som angitt i avtalens punkt 2.2. Eiere av 75/289 er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til dette (ikke økonomisk).

3.2 Partene skal i fellesskap besørge og bekoste med en halvpart av kostnadene hver, arealoverføring som angitt i punkt 2.1, og opparbeidelse av støttemur og gjerde/ beplantning mellom eiendommene og langs grense for adkomstveien, som angitt i punkt 2.3. Dersom en av Partene ønsker mer kostbar støttemur, gjerde eller beplantning enn normal kvalitet/standard, må denne Part dekke det overskytende fullt ut.

3.3 Eier av 75/1065 kan til egen kostnad etablere belysning mot 75/1065' side langs støttemur og langs adkomstveien gitt at det etableres med mulighet dimming/ regulering for å unngå lysforurensing.

3.4 Gebyrer og andre kostnader forbundet med arealoverføring og tinglysning av rettigheter i tråd med denne avtalen skal deles likt mellom Partene.

4 FORUTSETNING FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1 Det er en forutsetning for denne avtalen at kommunen aksepterer arealoverføring som angitt i punkt 2.1.

5 GJENNOMFØRING AV AVTALEN

5.1 Avtalen skal gjennomføres ved at Partene straks iverksetter tiltak for å få nødvendige tillatelser til å gjennomføre arealoverføring som angitt i punkt 2.1.

5.2 Når arealoverføring som angitt i punkt 2.1 er gjennomført, skal Partene signere og sende inn følgende dokumenter til tinglysning på 75/289:

- Erklæring om sletting av tinglyst rett til å oppføre og disponere to garasjer på 75/289, tinglyst i dokument med dokumentnummer 1973/22238-2/105.
- Erklæring om sletting av veirett over 75/289, tinglyst i dokument med dokumentnummer 1973/22238-2/105.
- Erklæring om ny evigvarende adkomstrett over 75/289 for eiere av 75/1065 i tråd med avtalens punkt 2.2 og 2.6.
- Erklæring om rett for eier av 75/1065 å oppføre garasje inntil grensen mellom Eiendommene, i tråd med avtalens punkt 2.4.
- Erklæring om rett for eier av 75/1065 til areal for søppelhåndtering i tråd med avtalens punkt 2.7.
- Denne avtalen skal i sin helhet tinglyses på Eiendommene.

ES LHS 26.11.
VW ØP

***

Avtalen er signert i to eksemplarer, ett til hver av Partene.

OSLO 26.11.2020
Sted/dato

Line Hagen Sunde
Line Hagen Sunde

OSLO 26.11.2020
Sted/dato

Eirik Sunde
Eirik Sunde

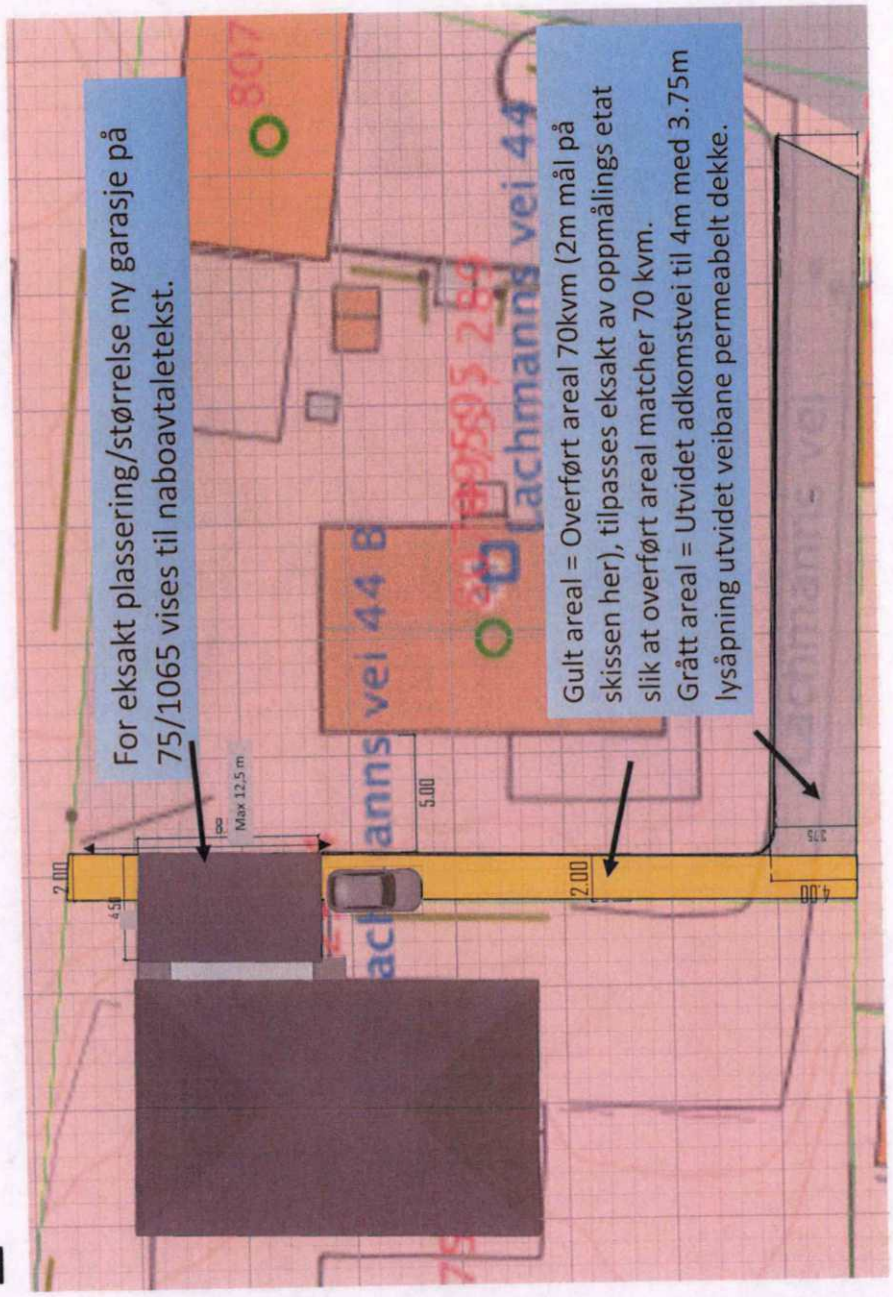
OSLO 26.11.2020
Sted/dato

Vigdis Winge
Vigdis Winge

Oslo 26.11.2020
Sted/dato

Øyvind Prytz
Øyvind Prytz

Vedlegg 1



1/3

ES UAS

VW 26.11.20
100

Situasjonsskisse med illustrasjon høydereferanser for garasje og gjerde/ beplantning mellom eiendommene

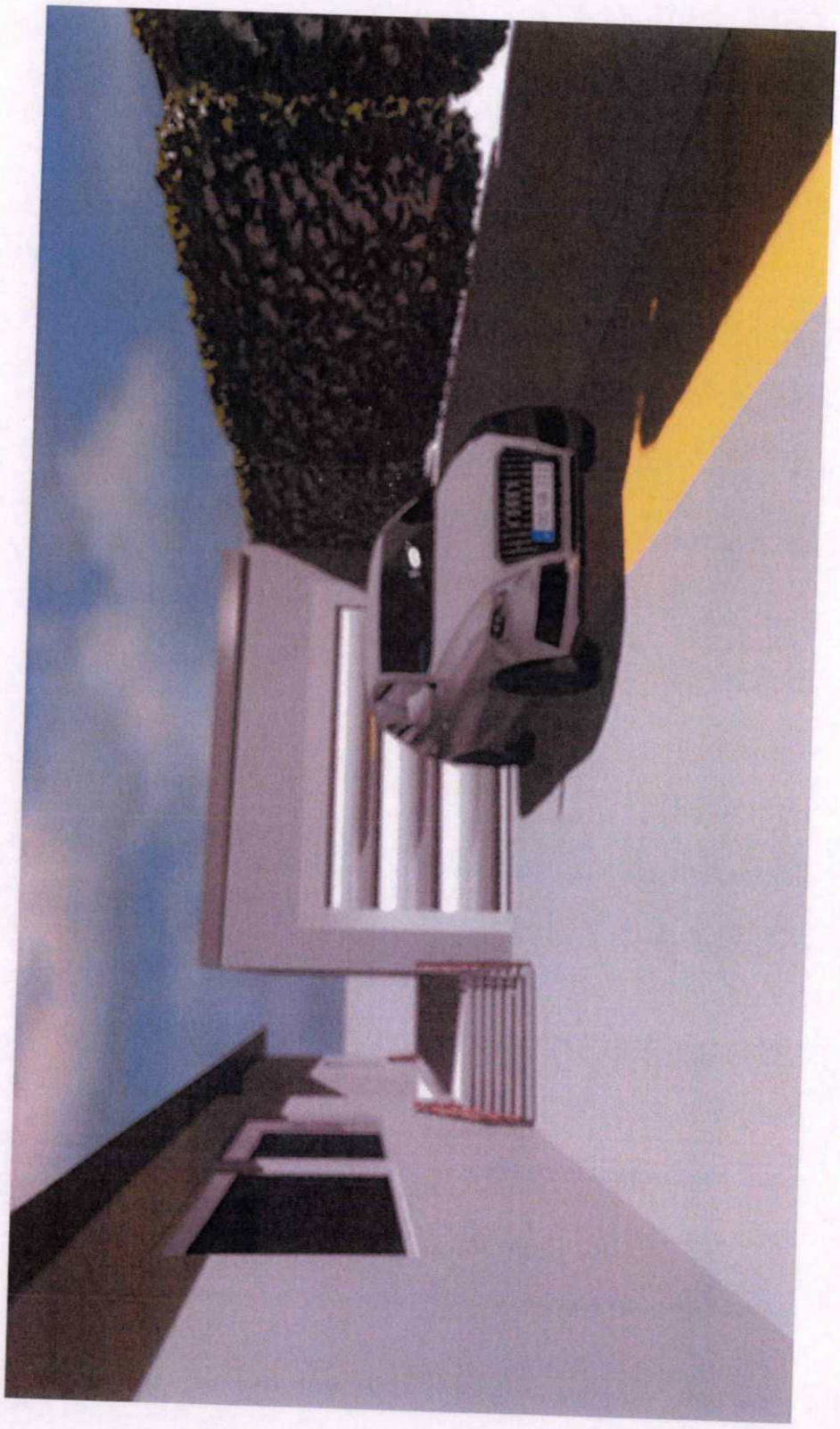
Kumlokk – antatt liggende på kote 239- må måles inn eksakt.

- Garasjehøyde x,y måles inn med referanse til kumlokk og 0,5m over underside takrenne
- Høyde 3 m sikrer innsynsvern for 75/1065 og utsyn for 75/289

2/3

ES UMS
26.11.20
VW OP

Skisse – tenkt ny garasje på 75/1065



3/3

26.11.20

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613750359
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
080865	WINGE VIGDIS		Korsvoll terrasse 17, 0881 OSLO
040769	PRYTZ ØYVIND		Korsvoll terrasse 17, 0881 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	75	289

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	75	289	0	1	50 / 100	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	75	289	0	2	50 / 100	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 31.7.23

Doknr: 826149 Tinglyst: 03.08.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/826149/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 14:47

Side 1 av 17

Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 5.6.23

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIENUNG/48066598

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Øyvind Prytz	040769[redacted]	oyprytz@gmail.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Korsvoll terrasse 17	0881	Oslo	92666786

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	75	289	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
040769[redacted]	Øyvind Prytz	1/2
080865[redacted]	Vigdis Winge	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	50	B G	13				25				37				49			
2	B	50	B G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 50 100				Nevner = 100															

(*)

Dato	Innsenderens underskrift
8.3.2023	Øyvind Prytz Vigdis Winge

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

(*) Påført etter avtale med søker Øyvind Prytz, 5. 6. 23, Thu

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
8.3.2023	Vigdis Wingø

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
8.3.2023 Oslo	Øyvind Prytz	Øyvind Prytz
8.3.2023 Oslo	Vigdis Winge	Vigdis Winge

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

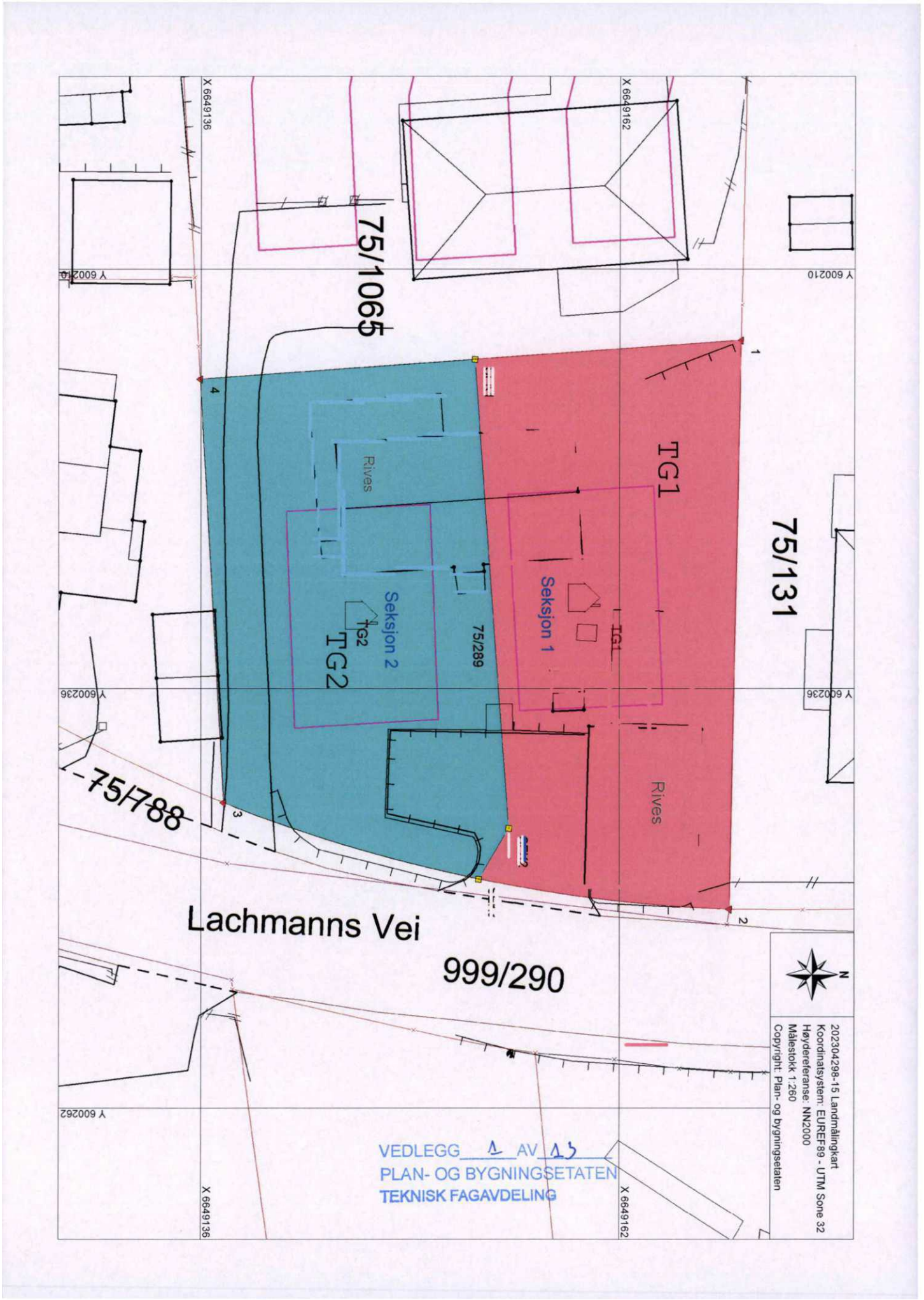
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

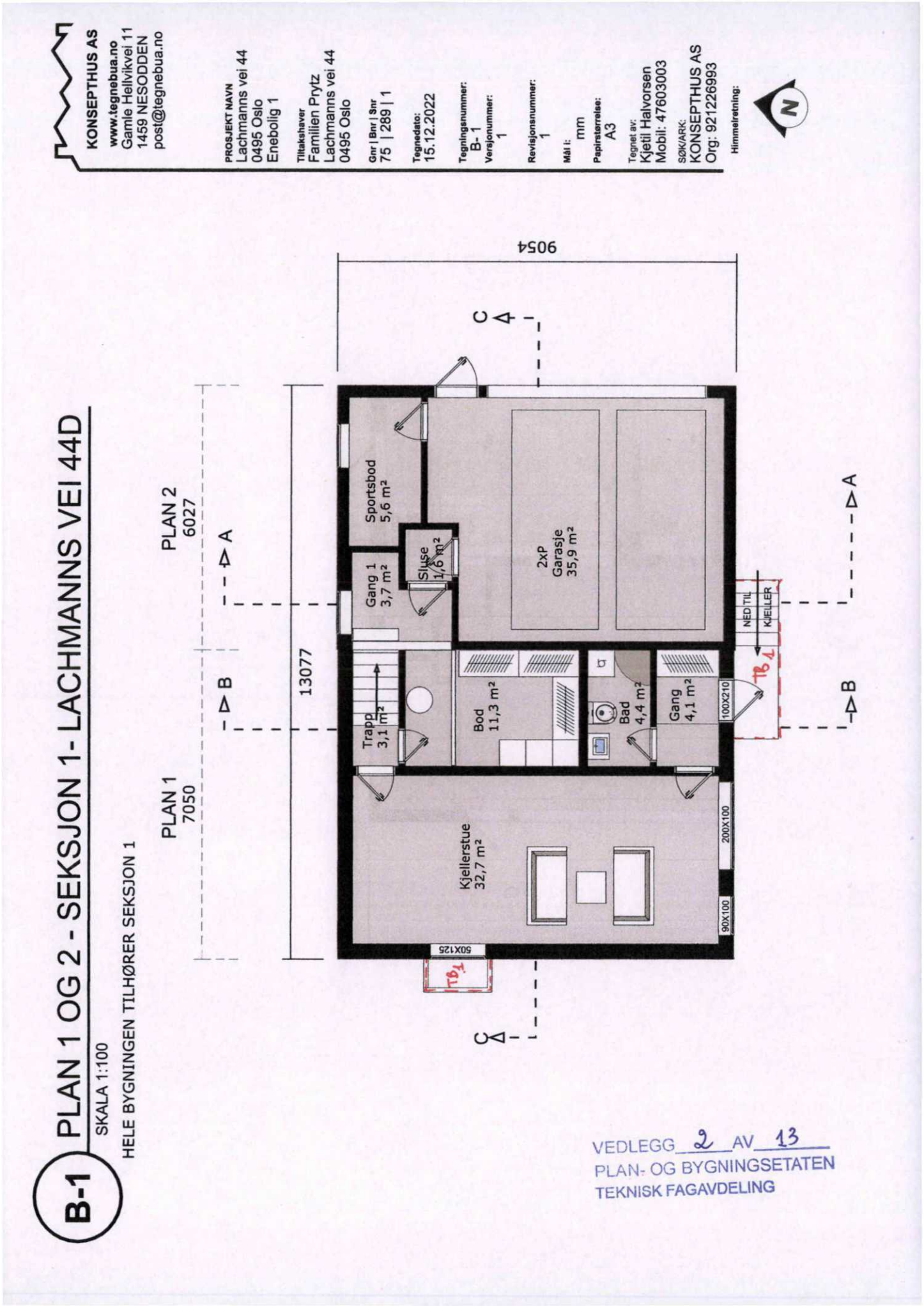
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	75	289	

Dato	Underskrift	Stempel
6/6-23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

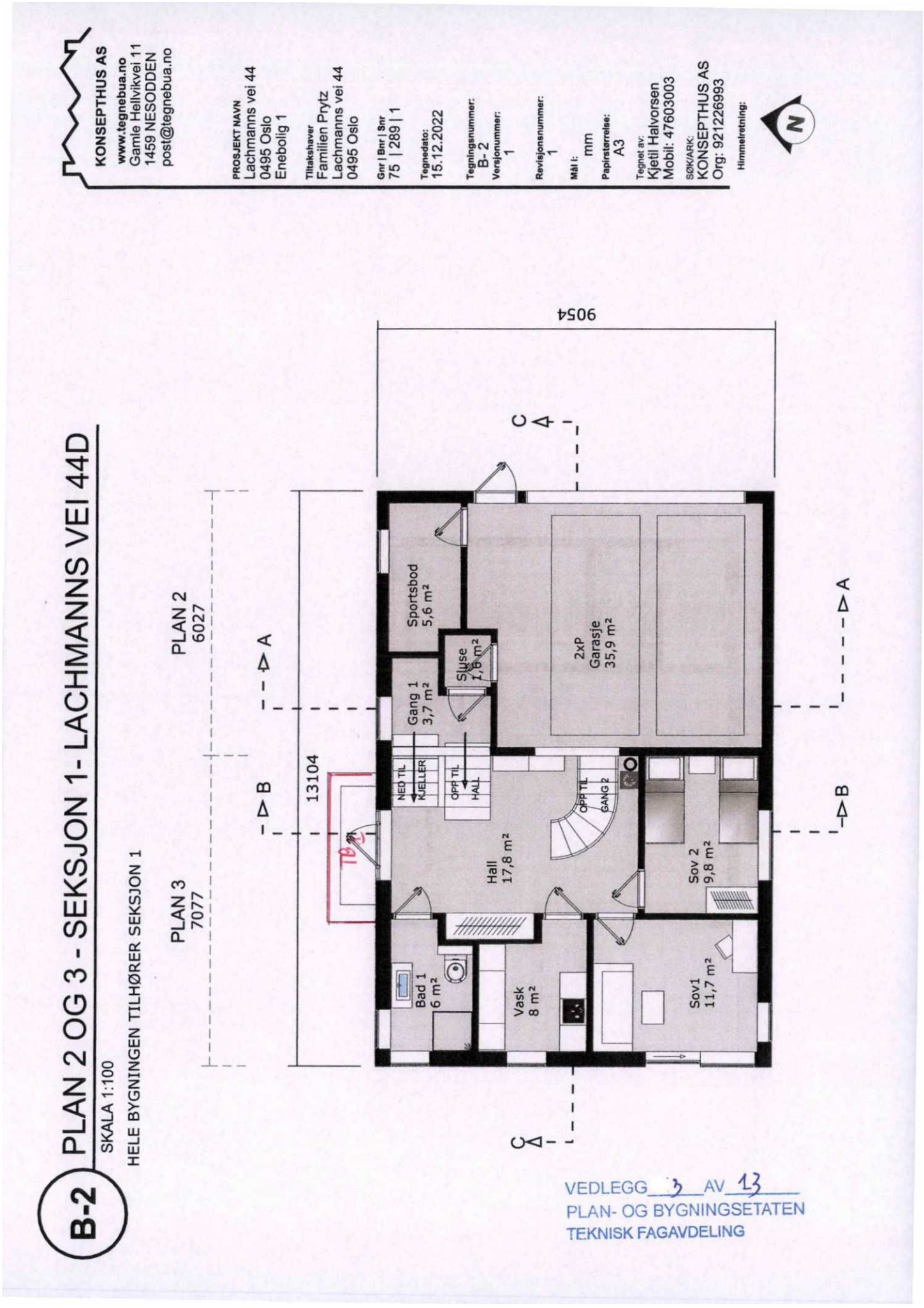
Dato	Innsenderens underskrift
8.3.2023	Øyvind Prytz / Vigdis Winge

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


75/1065
75/131
75/289
75/788
999/290
TG1
TG2
Seksjon 1
Seksjon 2
Rives
Rives
Lachmanns Vei
X 6649136
X 6649162
Y 6002262
Y 6002236
Y 6002210
202304298-15 Landmålingkart
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
Målestokk 1:260
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



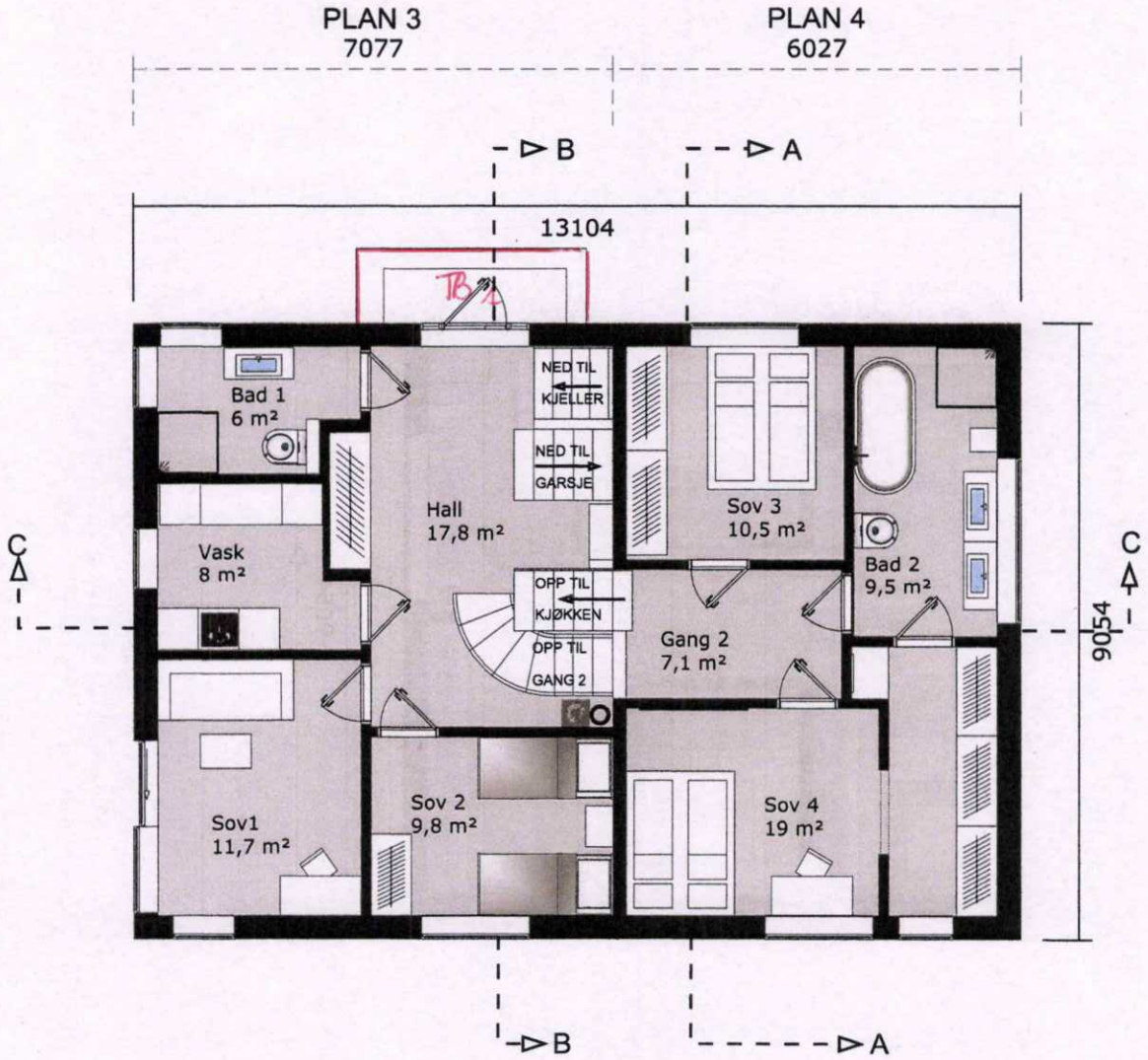
VEDLEGG 2 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no
PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 1
Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 1
Tegnedato:
15.12.2022
Tegningsnummer:
B- 2
Versjonummer:
1
Revisjonsnummer:
1
Mål i:
mm
Papirstørrelse:
A3
Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003
SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993
Himmelretning:
B-2
PLAN 2 OG 3 - SEKSJON 1- LACHMANNS VEI 44D
SKALA 1:100
HELE BYGNINGEN TILHØRER SEKSJON 1
PLAN 2
6027
PLAN 3
7077
13104
9054
Sportsbod
5,6 m²
Sluse
1,6 m²
Gang 1
3,7 m²
2xP
Garasje
35,9 m²
NED TIL
KJELLER
OPP TIL
HALL
OPP TIL
GANG 2
Hall
17,8 m²
Sov 2
9,8 m²
Bad 1
6 m²
Vask
8 m²
Sov1
11,7 m²
TB
A
B
C
VEDLEGG 3 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

B-3 PLAN 3 OG 4 - SEKSJON 1- LACHMANNS VEI 44D

SKALA 1:100

HELE BYGNINGEN TILHØRER SEKSJON 1



VEDLEGG 4 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 1

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 1

Tegnedato:
15.12.2022

Tegningsnummer:
B- 3
Versjonummer:
1

Revisjonsnummer:
1

Mål i:
mm

Papirstørrelse:
A3

Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

Himmelretning:

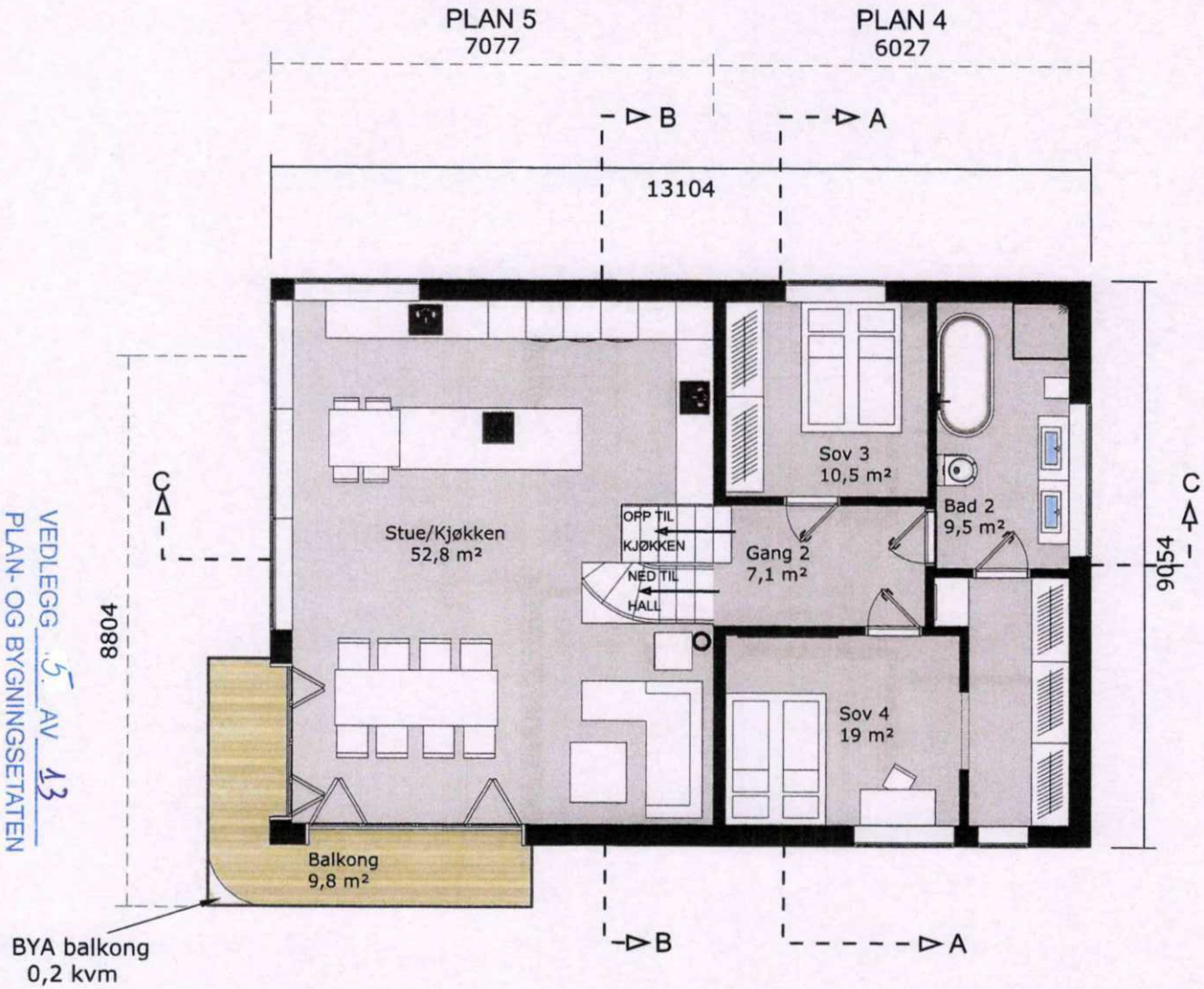
N

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/826149/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 14:47

B-4 PLAN 4 OG 5 - SEKSJON 1- LACHMANNS VEI 44D

SKALA 1:100

HELE BYGNINGEN TILHØRER SEKSJON 1



VEDLEGG 5 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 1

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 1

Tegnedato:
15.12.2022

Tegningsnummer:
B- 4

Versjonummer:
1

Revisjonsnummer:
1

Mål i:
mm

Papirstørrelse:
A3

Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

Himmelretning:

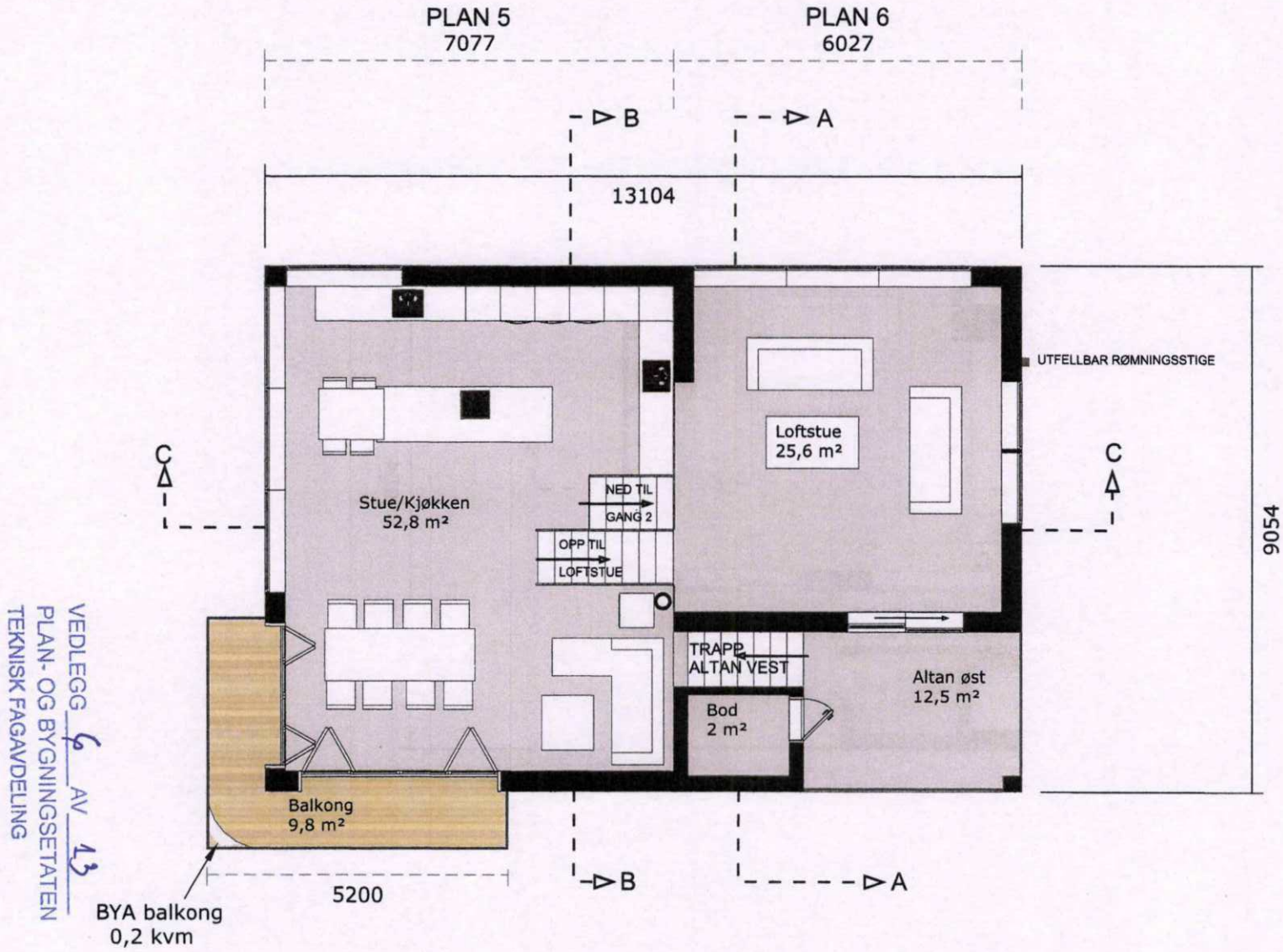
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/826149/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 14:47

B-5 PLAN 5 OG 6 - SEKSJON 1- LACHMANNS VEI 44D

SKALA 1:100

HELE BYGNINGEN TILHØRER SEKSJON 1



VEDLEGG 6 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 1

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 1

Tegnedato:
15.12.2022

Tegningsnummer:
B- 5
Versjonummer:
1

Revisjonsnummer:
1

Mål i:
mm

Papirstørrelse:
A3

Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

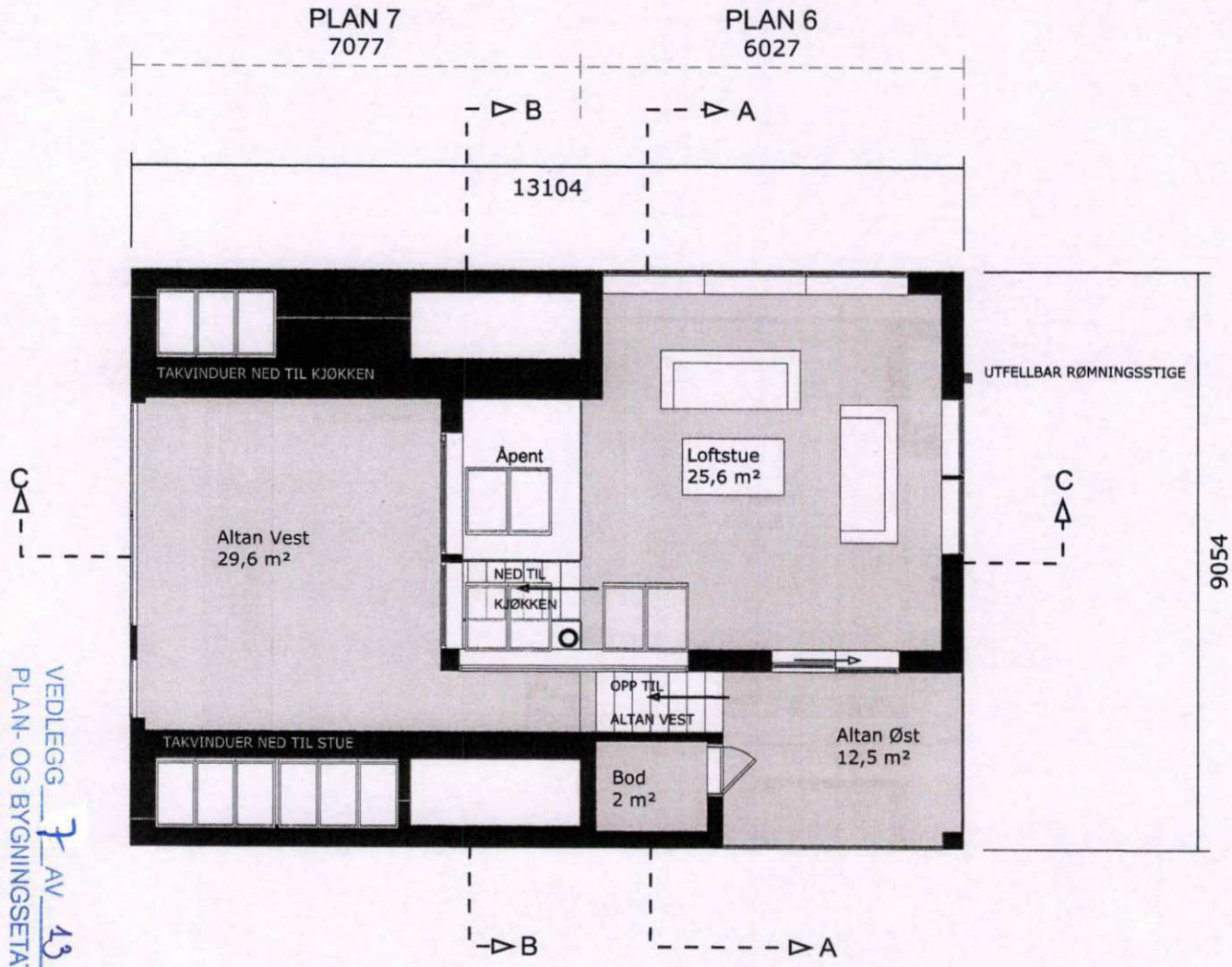
Himmelretning:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/826149/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 14:47

B-6 PLAN 6 OG 7 - SEKSJON 1- LACHMANNS VEI 44D

SKALA 1:100

HELE BYGNINGEN TILHØRER SEKSJON 1



VEDLEGG 7 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 1

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 1

Tegnedato:
15.12.2022

Tegningsnummer:
B- 6

Versjonummer:
1

Revisjonsnummer:
1

Mål i:
mm

Papirstørrelse:
A3

Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

Himmelretning:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/826149/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 14:47

KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 2

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 2

Tegnedato:
15.12.2022

Tegningsnummer:
B- 7
Versjonummer:
1

Revisjonsnummer:
2
Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

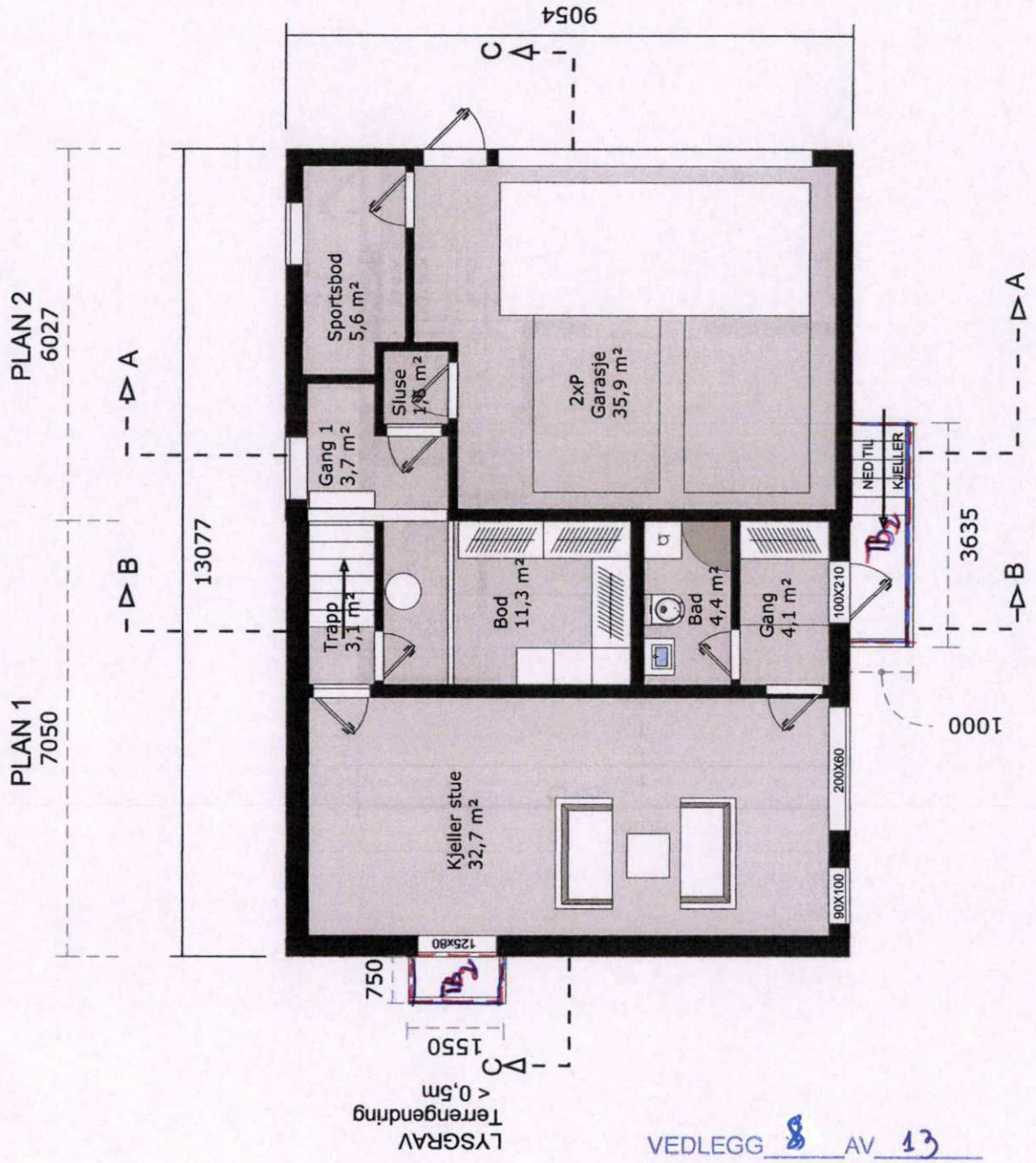
SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

Himmelretning:

B-7 PLAN 1 OG 2 - SEKSJON 2- LACHMANNS VEI 44C

SKALA 1:100

HELE BYGNINGEN TILHØRER SEKSJON 2

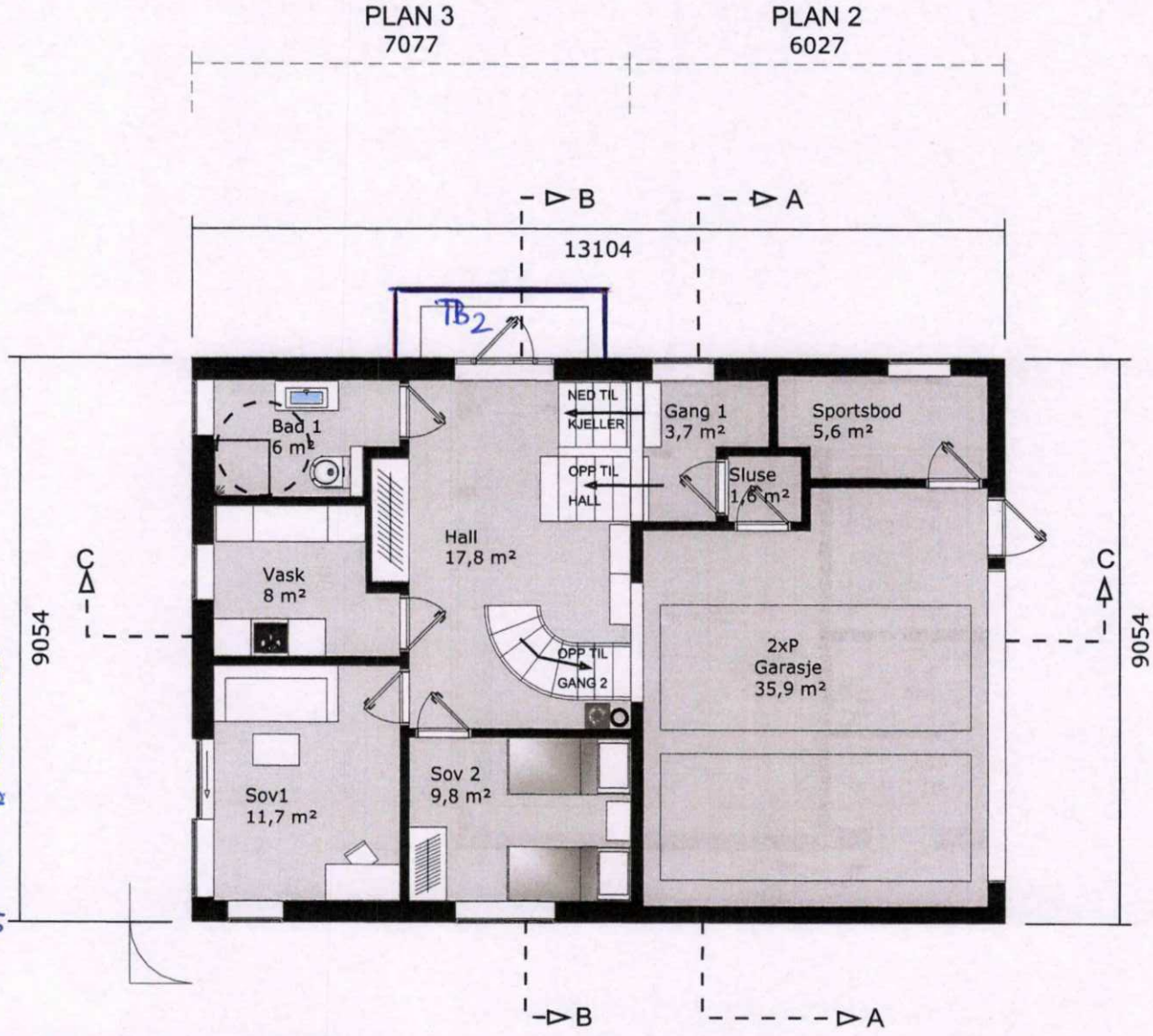


VEDLEGG 8 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

B-8 PLAN 2 OG 3 - SEKSJON 2- LACHMANNS VEI 44C

SKALA 1:100

HELE BYGNINGEN TILHØRER SEKSJON 2



VEDLEGG 9 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 2

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 2

Tegnedato:
15.12.2022

Tegningsnummer:
B- 8

Versjonummer:
1

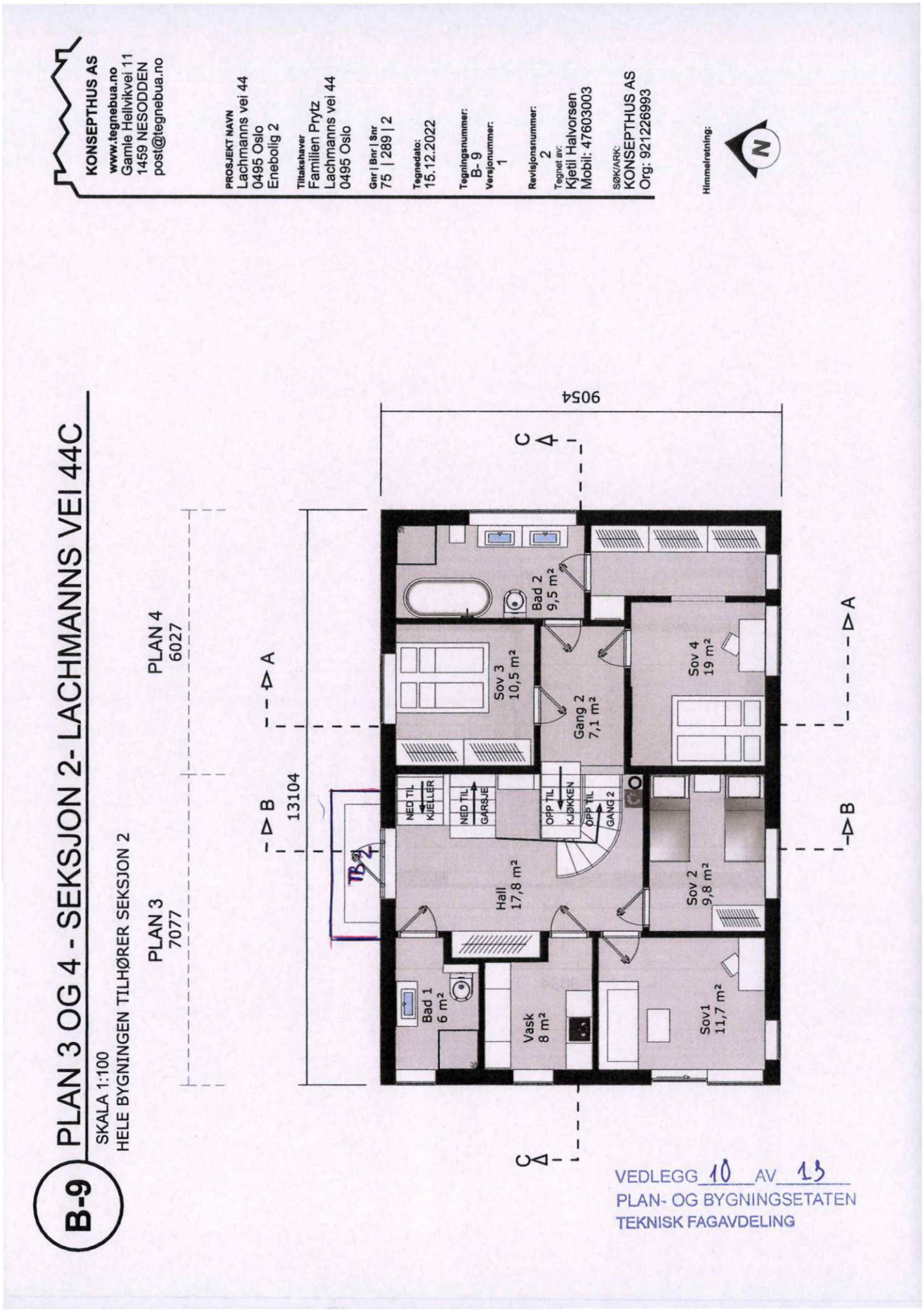
Revisjonsnummer:
2

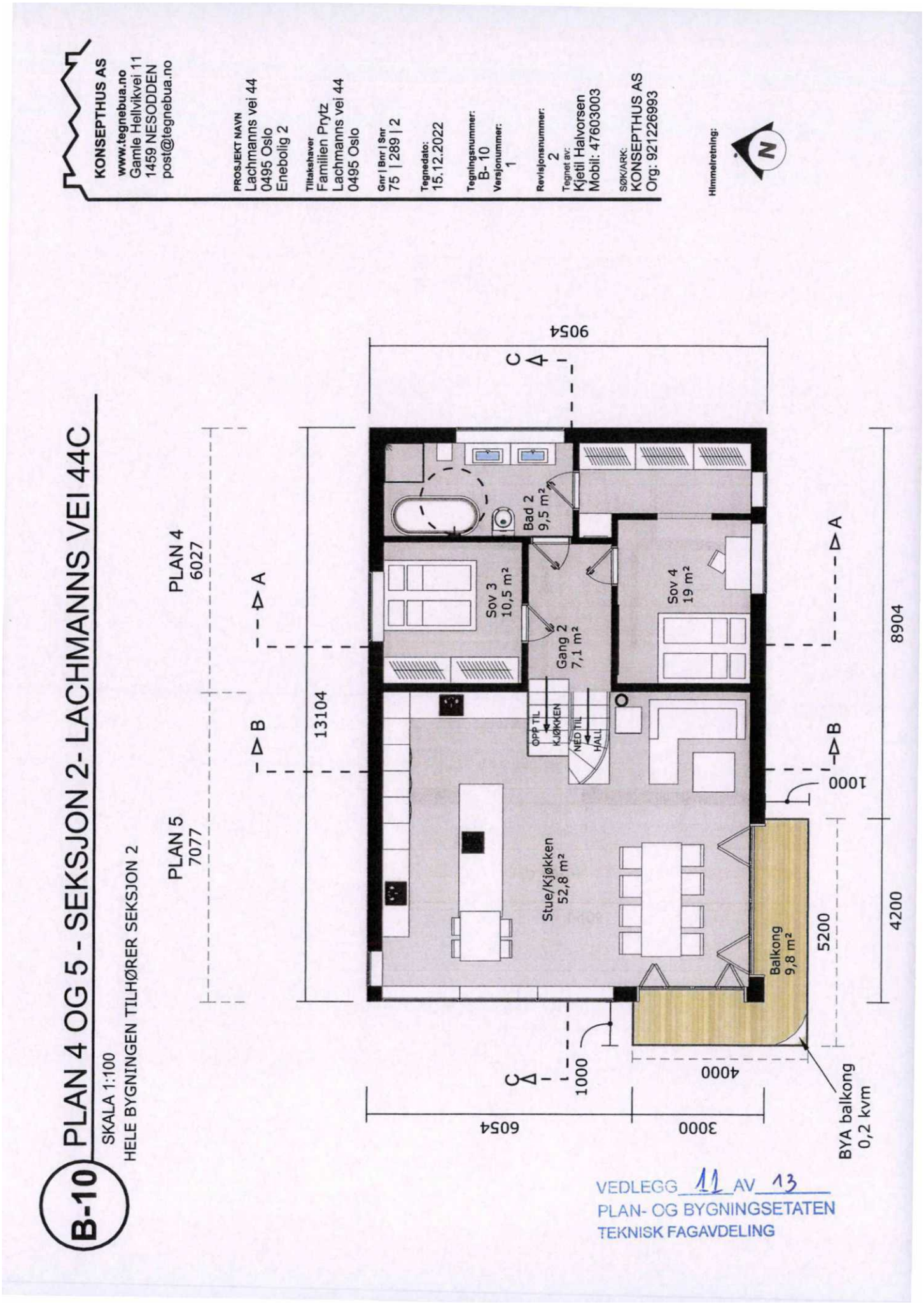
Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

Himmelretning:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/826149/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 14:47
Side 13 av 17

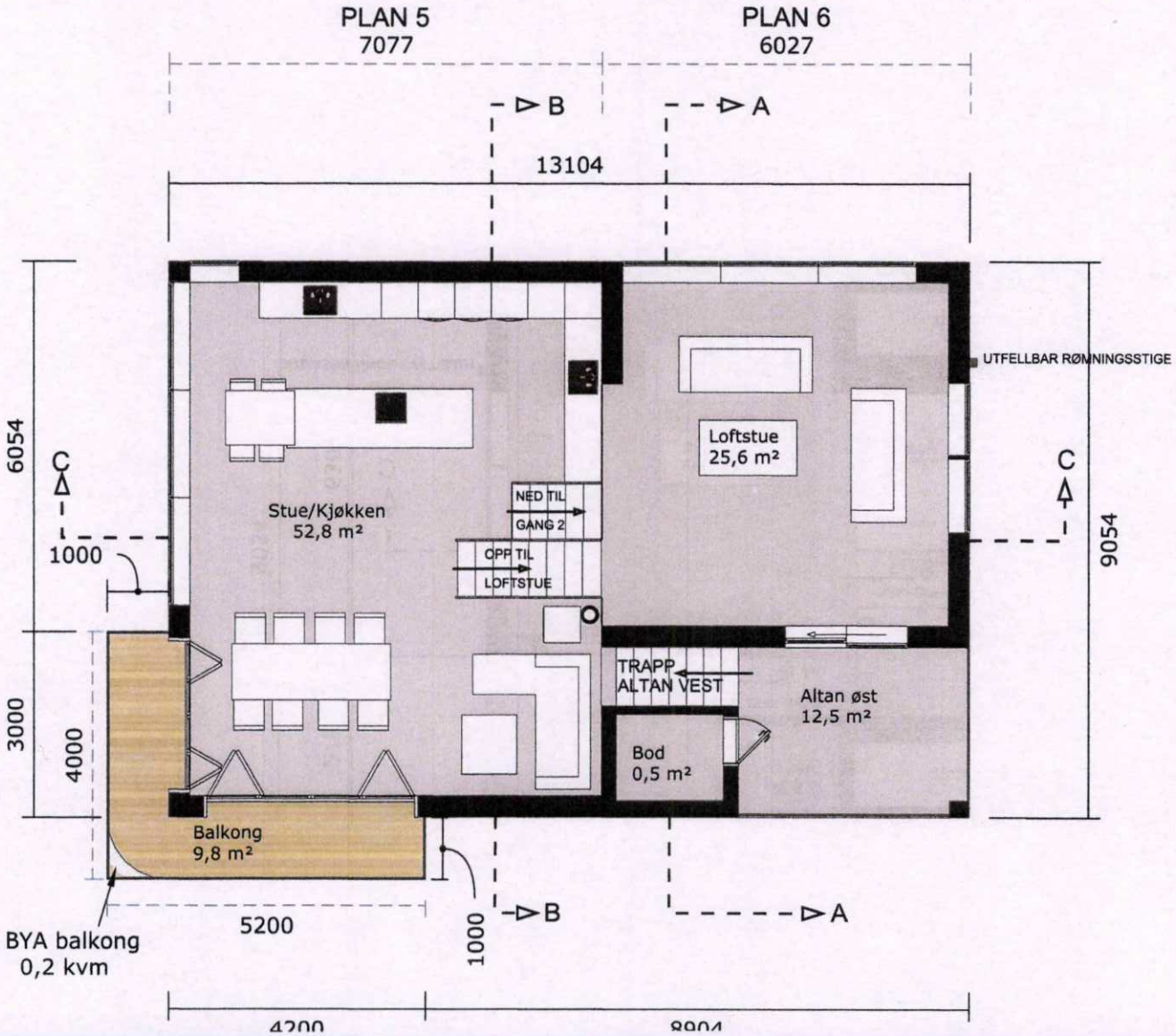

KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no
PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 2
Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 2
Tegnedato:
15.12.2022
Tegningsnummer:
B- 9
Versjonummer:
1
Revisjonsnummer:
2
Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003
SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993
Himmelretning:
N
B-9
PLAN 3 OG 4 - SEKSJON 2- LACHMANNS VEI 44C
SKALA 1:100
HELE BYGNINGEN TILHØRER SEKSJON 2
PLAN 3
7077
PLAN 4
6027
13104
9054
A
B
C
Bad 1
6 m²
Vask
8 m²
Hall
17,8 m²
Sov 3
10,5 m²
Bad 2
9,5 m²
Gang 2
7,1 m²
Sov 4
19 m²
Sov 2
9,8 m²
Sov1
11,7 m²
NED TIL
KJELLER
NED TIL
GARSJE
OPP TIL
KJØKKEN
OPP TIL
GANG 2
TB 21
VEDLEGG 10 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no
PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 2
Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 2
Tegnedato:
15.12.2022
Tegningsnummer:
B- 10
Versjonummer:
1
Revisjonsnummer:
2
Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003
SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993
Himmelretning:
B-10
PLAN 4 OG 5 - SEKSJON 2- LACHMANNS VEI 44C
SKALA 1:100
HELE BYGNINGEN TILHØRER SEKSJON 2
PLAN 4
6027
PLAN 5
7077
Bad 2
9,5 m²
Sov 3
10,5 m²
Gang 2
7,1 m²
Sov 4
19 m²
OPP TIL
KJØKKEN
NED TIL
HALL
Stue/Kjøkken
52,8 m²
Balkong
9,8 m²
BYA balkong
0,2 kvm
13104
8904
4200
5200
9054
6054
3000
4000
1000
1000
A
B
C
VEDLEGG 11 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

B-11 PLAN 5 OG 6 - SEKSJON 2- LACHMANNS VEI 44C

SKALA 1:100

HELE BYGNINGEN TILHØRER SEKSJON 2



VEDLEGG 12 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no

PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 2

Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo

Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 2

Tegnedato:
15.12.2022

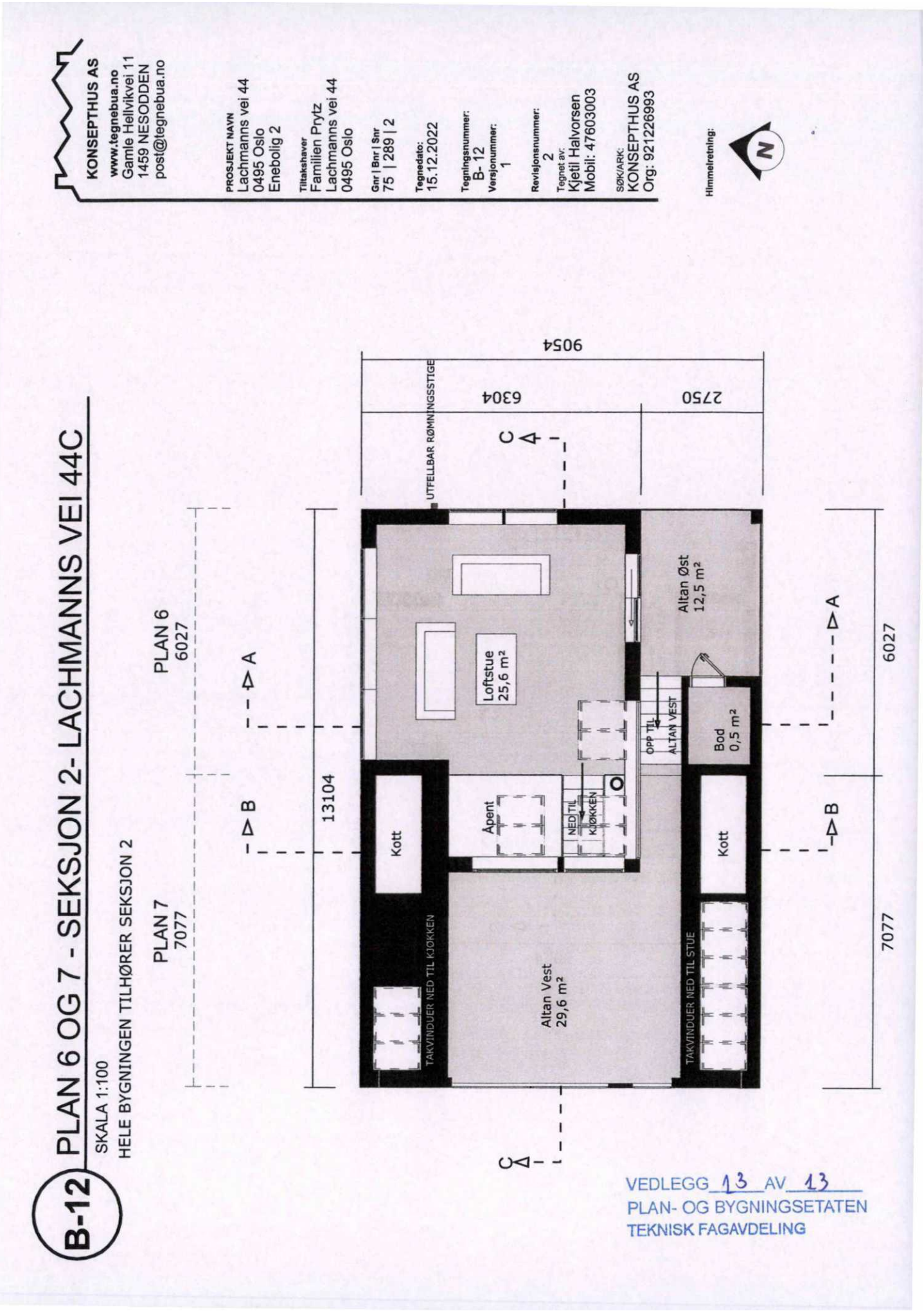
Tegningsnummer:
B- 11
Versjonummer:
1

Revisjonsnummer:
2
Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003

SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993

Himmelretning:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/826149/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 14:47


KONSEPTHUS AS
www.tegnebua.no
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN
post@tegnebua.no
PROSJEKT NAVN
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Enebolig 2
Tiltakshaver
Familien Prytz
Lachmanns vei 44
0495 Oslo
Gnr | Bnr | Snr
75 | 289 | 2
Tegnedato:
15.12.2022
Tegningsnummer:
B- 12
Versjonummer:
1
Revisjonsnummer:
2
Tegnet av:
Kjetil Halvorsen
Mobil: 47603003
SØK/ARK:
KONSEPTHUS AS
Org: 921226993
Himmelretning:
N
B-12
PLAN 6 OG 7 - SEKSJON 2- LACHMANNS VEI 44C
SKALA 1:100
HELE BYGNINGEN TILHØRER SEKSJON 2
PLAN 6
6027
PLAN 7
7077
13104
9054
6304
2750
UTFELLBAR RØMNINGSSTIGE
Loftstue
25,6 m²
Altan Øst
12,5 m²
Åpent
Kott
NED TIL KJØKKEN
OPP TIL ALTAN VEST
Bod
0,5 m²
Kott
Altan Vest
29,6 m²
TAKVINDUER NED TIL KJØKKEN
TAKVINDUER NED TIL STUE
A
B
C
6027
7077
VEDLEGG 13 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo

Utskriftsdato: 31.08.2026

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: 31.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/289 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lachmanns vei 44C 0495 OSLO
Fakturamottaker:	Winge Vigdis Lachmanns Vei 44d 0495 OSLO
Eiernavn:	Winge Vigdis

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 31.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/289/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lachmanns vei 44C 0495 OSLO
Fakturamottaker:	Steenstrup Fredrik Lachmanns Vei 44c 0495 OSLO
Eiernavn:	Steenstrup Fredrik

Kommunale avgifter	NOK 29 853,96
Eiendomsskatt	NOK 17 042,00
Totalt	NOK 46 895,96

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	17 042,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	18 644,24
Totale avgifter	**46 895,96**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Lachmanns vei 44C

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	23 min 2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	6 min 3.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min 4.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 6.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rønningen Linje 56	1 min 0.1 km
Kjelsås Linje 11, 12	14 min 1.1 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Storo Linje 4, 5	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.6 km

BARNEHAGER

Gulldalen barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 82 barn	5 min 0.4 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	11 min
Coop Prix Kjelsås	16 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

Storo Storsenter	7 min
Vitusapotek Kjelsås	19 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Rønningen folkehøyskole	6 min
Langsetløkka	8 min
Stadion Fysio/Treningssenter	19 min
EVO Frysja	24 min

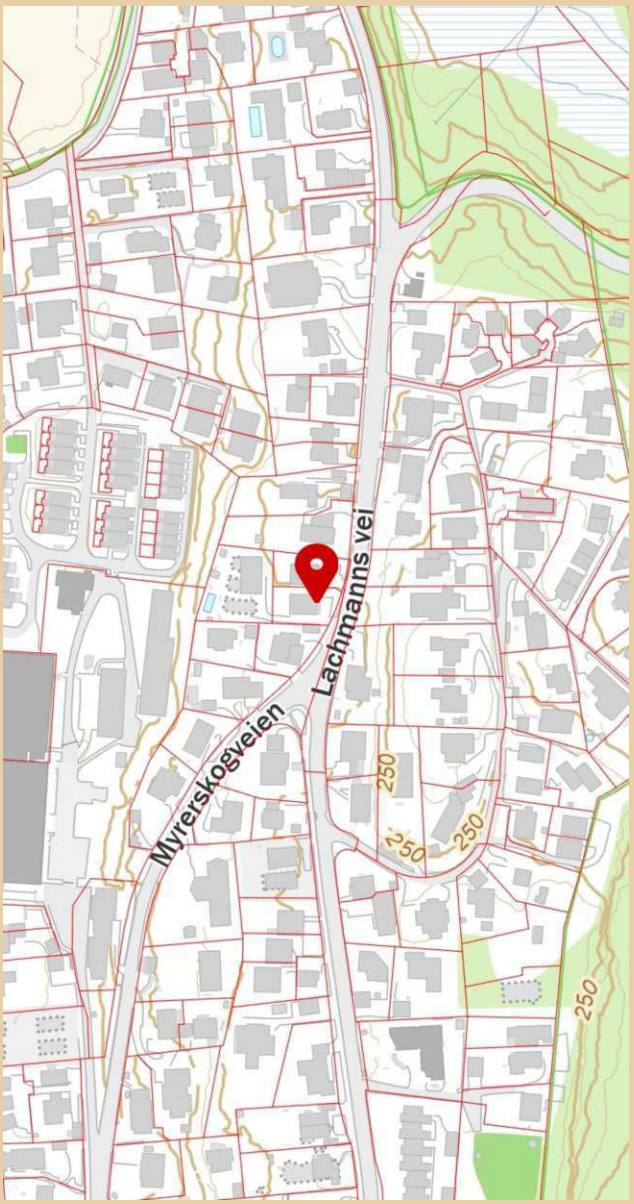
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



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:
Lachmanns vei 44 C, 0495 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 289, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260193

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Sigmund Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 88 068

E-post: sigmund.ruud@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.
