



PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

HØGÅSVEIEN 1A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

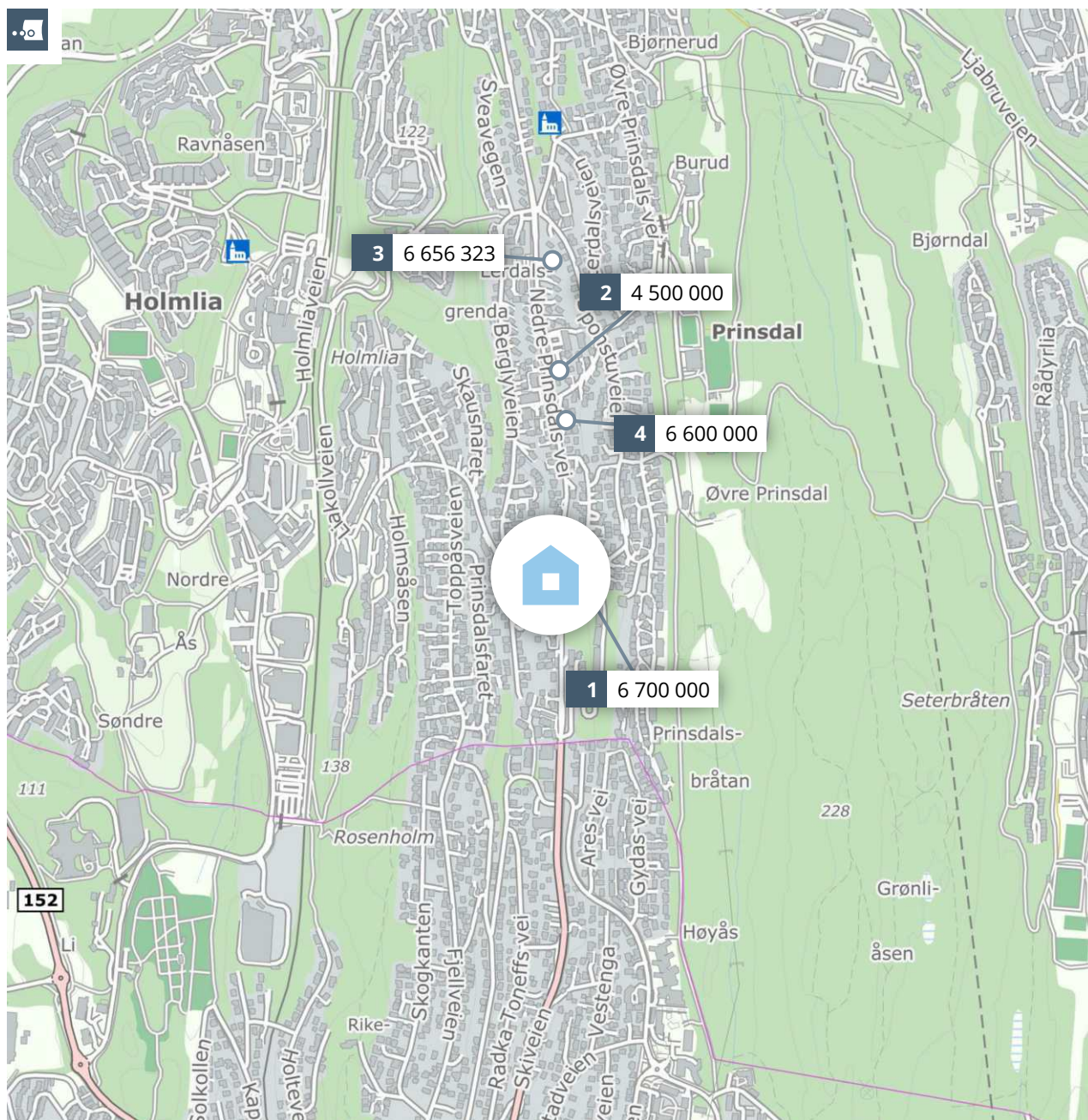
Vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **HØGÅSVEIEN 1 A**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 22.12.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Trond Svarød.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Høgåsveien 1 A, 1263 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 190 BNR 219 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS NEDRE PRINSDAL

Verdivurdert til

6 200 000

-	6 200 000	28 182
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	220 m²	- m²	- m²	- m²	220 m²	38 m²
Tomt	2 822 m²					
Byggeår	1955					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	10
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nedre Prinsdals vei 88 278 m² 1972 2 107 m² 4 sov	17.11.2025	6 000 000	6 700 000	0	6 700 000	24 101
2 Nedre Prinsdals vei 72 E 141 m² 1972 1 435 m² 5 sov	18.09.2025	-	4 500 000	-	4 500 000	31 915
3 Nedre Prinsdals vei 58 B 174 m² 1949 - m² 4 sov	04.07.2025	6 690 000	6 450 000	206 323	6 656 323	38 255
4 Nedre Prinsdals vei 78 C 152 m² 1970 722 m² 3 sov	13.04.2023	7 000 000	6 600 000	0	6 600 000	43 421

Prinsdal: Innholdsrik enebolig med utleiemulighet. Sentral beliggenhet syd i Oslo. 1 min. til buss. Innholdsrik familiebolig på 3 plan. 10 soverom, 3 bad, 2 kjøkken og stort lagringsloft. Boligen er oppgradert med ny kledning, vinduer og dører, 2 nye elbilladere samt utebelysning i 2025.

Innvendig har boligen noe oppgraderingsbehov.

Kort vei til "alt" en aktiv familie trenger i hverdagen, som gode skoler og barnehager, buss, tog, butikker, marka, Oslofjorden, Oslo sentrum mm.

2 biloppstillingsplasser.

Det er gitt rammetillatelse for bygging av tre seksjoner til på tomten.

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 ulike informasjon i etakst dokumentet.

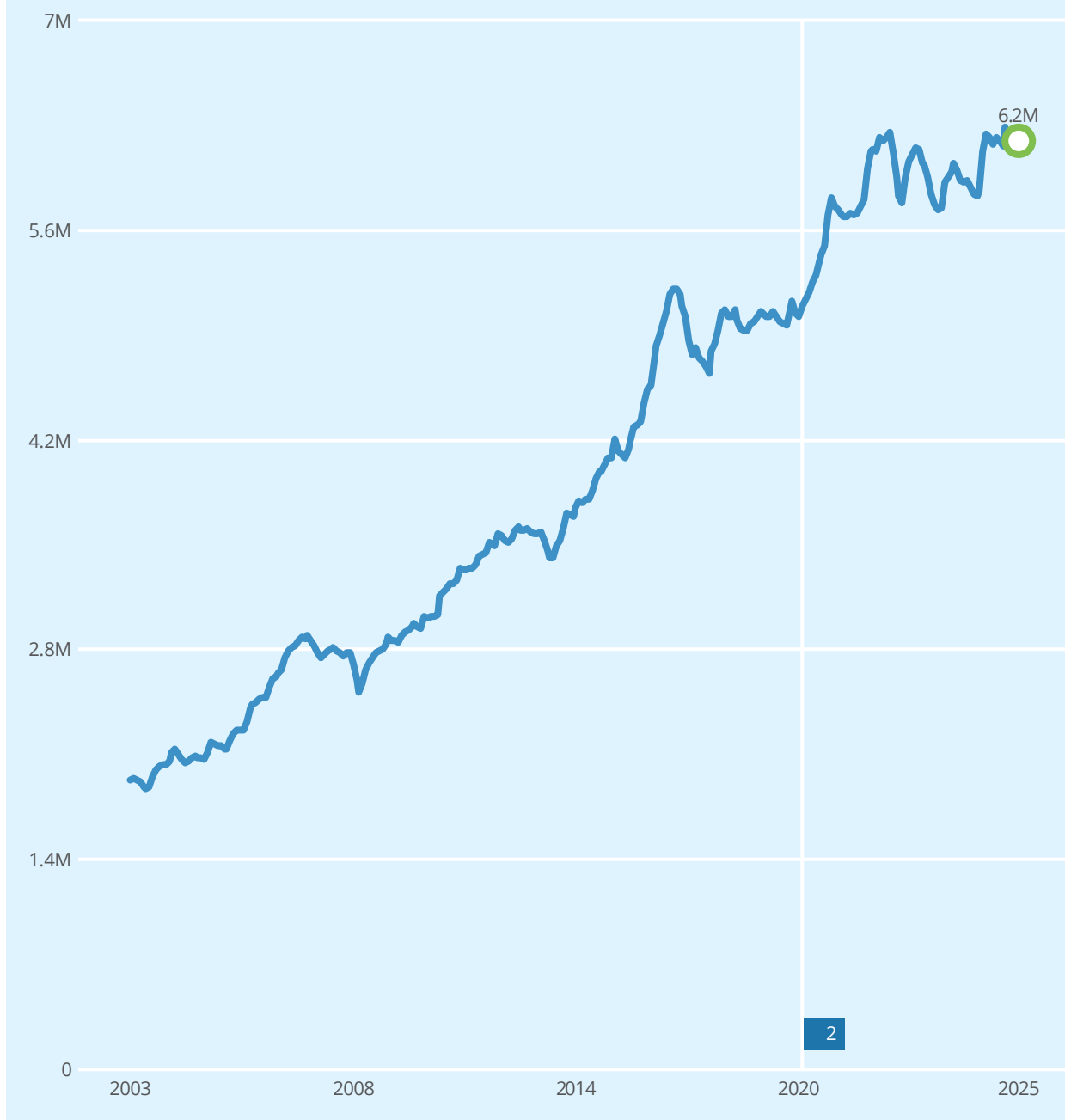
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet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



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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

Enebolig

2

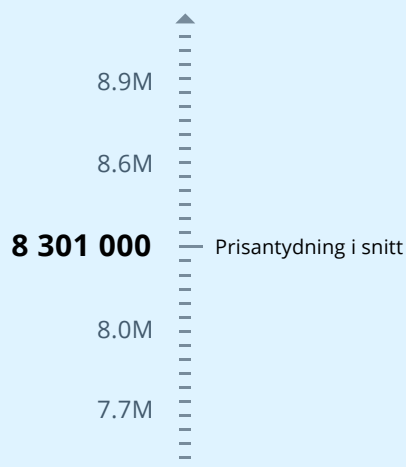
Enebolig



Ingen historiske omsetninger registrert



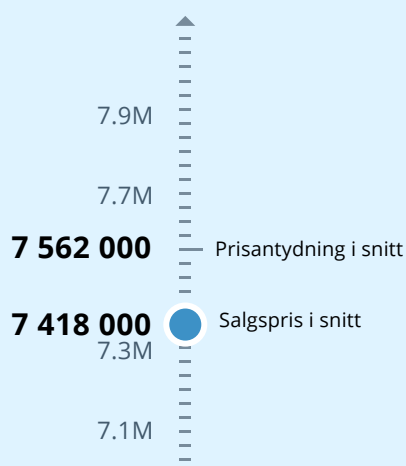
Eneboliger til salgs i Søndre Nordstrand bydel nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

119
dager

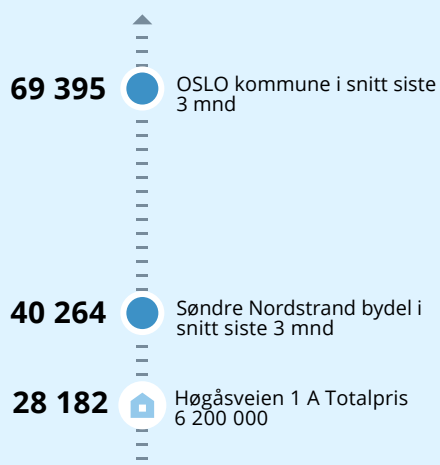
Eneboliger solgt i Søndre Nordstrand bydel siste 3 mnd



Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport



Enebolig



Høgåsveien 1 A, 1263 OSLO



OSLO kommune



gnr. 190, bnr. 219, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 08.11.2025

Oppdragsnr.: 13784-4160

Referansenummer: FU1625

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1955.

God og innholdsrik planløsning over 3 plan samt ikke målbart loft.

Standarden er normal, dog må det påregnes oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav. Det må også påregnes å ferdigstille en del arbeider.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Oppgraderinger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1955

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av fliser, parkett og laminat. Veggoverflater av malt panel, fliser, slettmalte flater og tapet. I tak er det takessplater og slettmalte flater. Åpen trapp i tre mellom underetasje og 1. etasje. Lukket trapp i tre mellom 1. og 2. etasje. Åpen trapp i tre til loft.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad og i entré/gang i underetasje. Stråleovn på vegg på bad/vaskerom i 1. etasje. Varmekabler på bad/vaskerom i 2. etasje. Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje med ukjent høy alder. Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i underetasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette

fronter og laminat benkeplate. Integrert platetopp, komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etasje med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, flexislange og pex (rør-i-rør). Blanding av nyere og eldre vannrør. Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Varmtvannsbereder på 300 liter med ukjent alder. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering med ukjent alder. Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

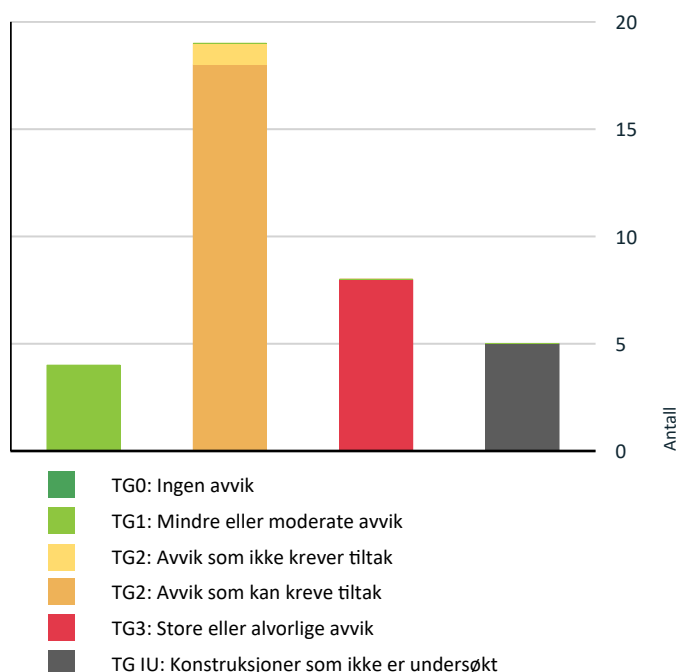
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er avvik fra dagens bruk opp mot originale byggetegninger. Se vedlagt byggetegning bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Oslo kommune.

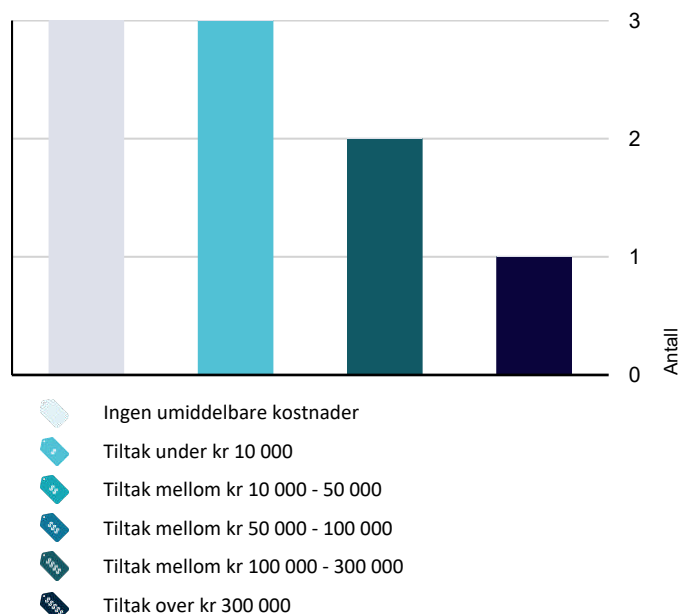
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler et par taksteiner på mønet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Lokal utbedring av taksteiner som mangler dersom hele taktekingen ikke skal skiftes innen rimelig tid.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Det mangler stedvis nedløp på befaringsdagen. Ifølge eier skal det monteres nedløp på stedet der elbilladeren er installert før salg/overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre skade på deler av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er undersøkt via kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Loftet er innredet i nyere tid, dog observeres det avvik i hvordan loftet er utført. Det er inspeksjonsluker til kneloft og der er det synlig at konstruksjonen er plastet igjen. Om man skal bygge og innredet et tidligere kaldloft må man bygge det innredede rommet som et «rom i rom» hvor lufting fortsatt ivaretas. Det observeres fuktmerker på gulvet i kneloft etter at platen har løsnet stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det angis ikke noe kostnadsestimat da det er usikkert omfang av avviket. Det anbefales å kontakte taktekker eller lignende for å foreta ytterligere undersøkelser. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme betydelige utbedringsarbeider.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 2025. Ett vindu i underetasje med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder vindu i underetasje med høy alder.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Ytterdør i underetasje med ukjent høy alder.
Ytterdør i 1. etasje fra 2025.

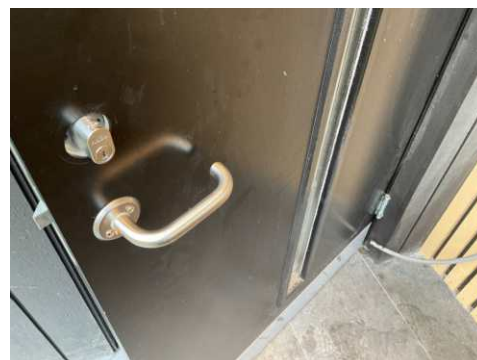
Terrassedør i 1. etasje i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Gjelder ytterdør i underetasje.

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av fliser, parkett og laminat. Veggoverflater av malt panel, fliser, slettmalte flater og tapet. I tak er det takessplater og slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte rom har normal tilstand, men flere rom og overflater må påregnes å oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt dekke til grunn i underetasjen.
Etasjeskillere av tre.

Boligen har mange leietakere og det er stedvis lagret mye innbo. Det lot seg ikke utføre målinger på en tilstrekkelig god måte og takstmannen velger derfor å benytte TGIU (ikke undersøkt) på aktuell konstruksjon.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreduserende tiltak dersom nivåene er for høye.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom underetasje og 1. etasje.

Lukket trapp i tre mellom 1. og 2. etasje.

Åpen trapp i tre til loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trapp mellom underetasje og 1. etasje har alle avvik.

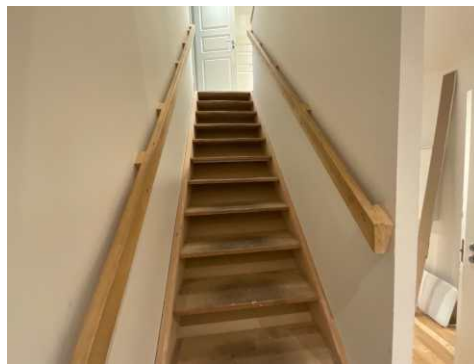
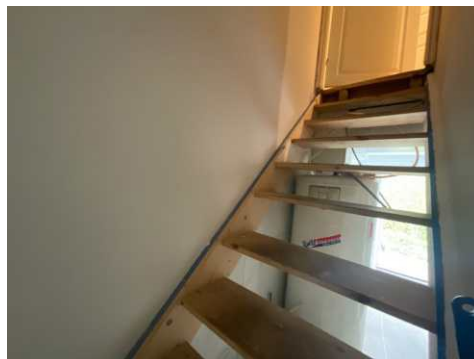
Trapp mellom 1. og 2. etasje har kun avvik på slitasje.

Trapp til loft har avvik på åpninger i rekkverk, rekkverkshøyde, for stor avstand mellom inntrinn samt manglende håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Det er ukjent om eier har hatt eller har problemer med skadedyr.
Konferer eier for ytterligere informasjon.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i underetasje med ukjent høy alder. Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

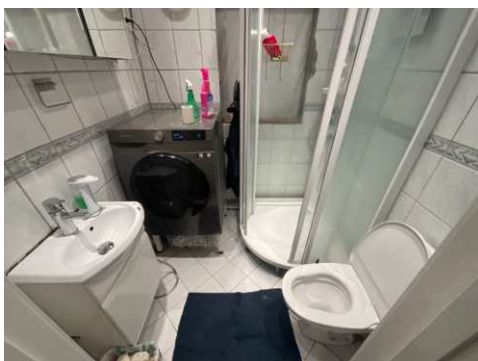
Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og vannrør går rett i etasjeskillere. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettet malt tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

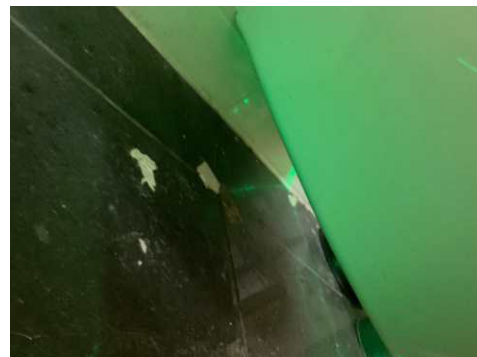
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler drensåpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i underetasje med ukjent alder.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.



UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert platetopp, komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPECIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

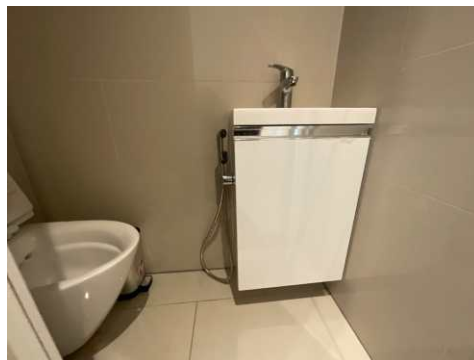
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sisternen kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, flexislange og pex (rør-i-rør).

Blanding av nyere og eldre vannrør.

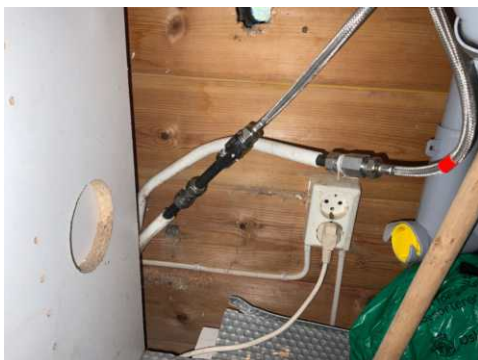
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter med ukjent alder.

Montert i entré/gang i underetasje.

Bereder er tilkoblet egen koblingsboks, men ikke fagmessig utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

El-tilkobling bør utbedres.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Bryter for utelys til fasaden mangler.

Basert på en del observasjoner, løse ledninger og tilkoblinger anbefaler takstmannen en el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme oppgraderinger og påkostninger.

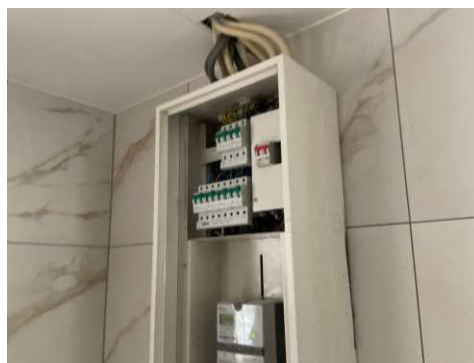
Det angis ikke noe kostnadsestimat da det må gjennomføres en kontroll for å kartlegge tilstanden til det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarsler mangler i enkelte etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn av fjell og øvrige faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering med ukjent alder.

Eier har stedvis montert ny vorteplast, dog er det ikke foretatt ny drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Det måles forhøyede verdier i underetasjen på vegger som ligger under og mot terreng. Vurderes relativt normalt. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Det observeres svertesopp i hjørnet på det ene soverommet i underetasje. Kan indikere fuktproblematikk og fuktinnsig.

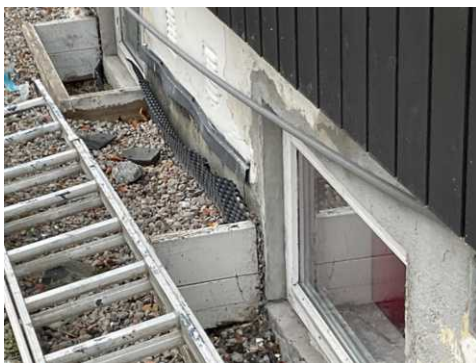
Vorteplast er ikke tilstrekkelig festet utvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan forekomme skjulte feil og mangler. Tilstanden må overvåkes og det utelukkes ikke at det må gjøre ytterligere undersøkelser og tiltak.

Vorteplast bør festes tilstrekkelig med tilhørende topplist.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Flat, skrånende og noe kupert tomt.
Det er ikke fare for flom eller skred.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng har stedvis fall inn mot bygning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengen bør justeres stedvis.



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det er brudd på avløpsledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

i følge eier er arbeid med utbedring av avløpsrør startet i mot forsikringen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

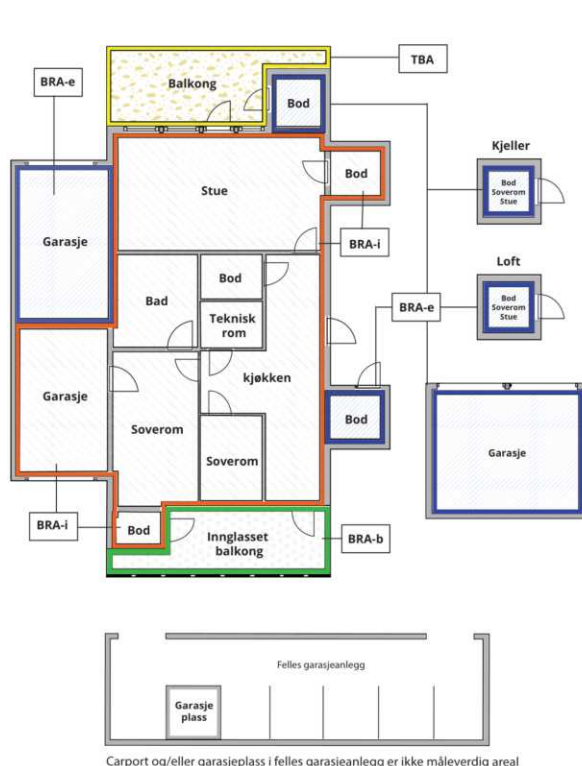
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	68			68			68
1. etasje	76			76			76
2. etasje	76			76			76
Loft						38	38
SUM	220					38	258
SUM BRA	220						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, soverom 4, stue		
1. etasje	Entré, gang, trapperom, kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue		
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue/soverom 5, bad/vaskerom, toalettrom, trapperom		
Loft			

Kommentar

Takhøyde i underetasje - 221 cm (enkelte steder varierende).

Takhøyde i 1. etasje - 233-246 cm.

Takhøyde i 2. etasje - 242 cm.

To ikke målbare boder samt ikke målbart trapperom på loft. Loftet er ikke målbart da det ikke er 1,90 meter takhøyde i minst 0,60 meter bredde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik fra dagens bruk opp mot originale byggetegninger. Se vedlagt byggetegning bakerst i rapporten. Det er uansett alltid brukt av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m. må undersøkes hos PBE i Oslo kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref kommentar ovenfor vedrørende rom som ikke stemmer med dagens bruk. Merk spesielt loftetasjen som ikke er godkjent til varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	220	0

Kommentar

Enebolig	P-rom i underetasje - 68 kvm P-rom i 1. etasje - 76 kvm P-rom i 2. etasje - 76 kvm P-rom på loft - 0 kvm
----------	---

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Erik Pedersen	Takstingenør
	Sajjad Amar Ali	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	190	219		1	2822 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Høgåsveien 1 A

Hjemmelshaver

Sajjad Amar Ali

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i et veletablert og rolig boligområdet på Prinsdal i bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Kort vei til skoler og barnehager samt mange gode aktivitetstilbud for barn- og unge. Boligen har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. For ytterligere servicetilbud er det flere kjøpesentre i nærheten. Samtidig er det kun en kort kjøretur til Kolbotn torg med flere butikker, servicetilbud samt kafeer og restauranter. Nærhet til kino og andre kulturtilbud, både på Kolbotn og Symra på Lambertseter senter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Stor tomt opparbeidet med gruset innkjøring og gårds plass. Tomten består hovedsakelig av naturtomt/trær.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell og øvrige faste masser. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt dekke til grunn i underetasjen. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.09.2025		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	19.09.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	19.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.11.2025	
2	20.11.2025	
3	13.12.2025	
4	13.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FU1625>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Panorama	
Oppdragsnr.	
38251149	

Selger 1 navn
Sajjad Amar Ali

Gateadresse	
Høgåsveien 1A	
Poststed	Postnr
OSLO	1263

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flis sprukket i bad i underetasje rundt sluket.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fliser og membran er skiftet av meg og en medhjelper. Vi har gjort i forhold til teknisk krav som vi ble fortalt av butikken. Circa 2018. Gjelder bad og wc i andre etasje.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluk ble byttet. Alt av rør ble byttet i bad på andre etasje.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Januar i år 2025. Vi måtte reparere stikkledningen fordi det var ledningsbrudd på stikkledningen 13,5 meter fra huset. Det kom tilbakeslag av vann medio november 2025. Måtte spyle kloakkrøret. Samt rørbrudd ved 11,5 meter. Arbeid med utbedringen er startet imot forsikringen.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se punktet ovenfor.

Arbeid utført av

Tryg forsikring og Spylevakta As

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rommene i kjelleren hadde før noen fukt og soppmerker i hjørnene og rundt sengene.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe gul misfarging i takhjørnet i stuen i andre etasjen. Og i trappegangen i andre etasjen. Veggen mot Nedre Prinsdals veien.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Peisen og pipen er fjernet. Det er ikke omsøkt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sett engang skjeggkre i badet. Drepte dette. Ikke sett siden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er blitt observert. Se ovenfor.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet sikringbokser. Nye sikringer. Utført av en familiemedlem som er godkjent elektriker.

Arbeid utført av

Umair Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

2 stk elbil ladere fra Zaptec.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Ja. Av egeninnsats. Gjort det meste selv og familiemedlemmer som har hjulpet.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Skiftet nye vinduer fra 2 lags til 3 lags, energi effektive. Og ny utvendig kledning. Arbeidene er utført av egeninnsats og av venner.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Mulig å leie ut underetasjen. Underetasjen har egen inngang. Te-kjøkken i vaskerommet er ikke omsøkt hos kommunen.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Ja. Alle soverommene er godkjente som varig oppholdsrom. Det er montert tekjøkken i vaskerommet. Vaskerommet i underetasjen blir brukt som kjøkken pr dags dato.
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Underetasjen er bruksendret. Det foreligger ferdigattest. Loft er ikke godkjent som varigholdsrom. Og er ment som bod. Vaskemaskinen er montert under trappen i underetasjen.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for soverommene og stuen i underetasjen. Se også ovenfor. Også ferdig attest fra tomannsbolig til enebolig.
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Det er gitt rammetillatelse, 13.10.2023, for 3 nye bolig seksjoner på tomten, av Oslo kommune.
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Vaskerommet i underetasjen brukes som te kjøkken. Slik at rommet har fått en annen romfunksjon. Det er ikke omsøkt hos kommunen.
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det kommer 3 nye boliger ved siden av aktuelle huset. På samme adressen. Trappen til terrassen fra nordsiden er fjernet. Og terrassen er utvidet litt på hjørnet. Endringen er ikke omsøkt.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Det er eierseksjon 1, Høgåsveien 1a, 1263 Oslo, som selges. Og ikke øvrige seksjoner.

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:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sajjad Amar Ali	8e01b672dc5dc2153beaf 3871c1a73bcbd803c48	19.11.2025 16:18:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251149

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

Høgåsveien 1A

Nabolaget Nedre Prinsdal/Toppåsen - vurdert av 106 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	12 min  1 km
Prinsdal skole (1-7 kl.) 403 elever, 20 klasser	14 min  1.1 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	20 min  1.7 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	17 min  1.4 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	21 min  1.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min  4.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	14 min  6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Prinsdalsbakken Linje 81, 81N, 87	1 min  0.1 km
 Holmlia stasjon Linje L2, L2x	16 min  1.3 km
 Ljabru Linje 13, 19	6 min  3.1 km
 Mortensrud Linje 2, 3	9 min  4.7 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min  10.9 km

BARNEHAGER

Prinsdalsbråten barnehage (0-5 år) 52 barn	9 min  0.5 km
Lerdal barnehage (1-5 år) 65 barn	14 min  1.1 km
Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) 68 barn	14 min  1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Prinsdal	7 min 
Rema 1000 Kolbotn	9 min 



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 2025

VARER/TJENESTER

🏪 Tårnåsen Senter	17 min 🚶
🏪 Vitusapotek Prinsdal	8 min 🚶
🍷 Holmlia Vinmonopol	18 min 🚶

SPORT

⚽ Toppåsen skole	10 min 🚶
⚽ Høgåsveien balløkke	11 min 🚶
🏊 Lia Trening	17 min 🚶
🏊 Holmlia Bad	20 min 🚶

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Turmulighetene

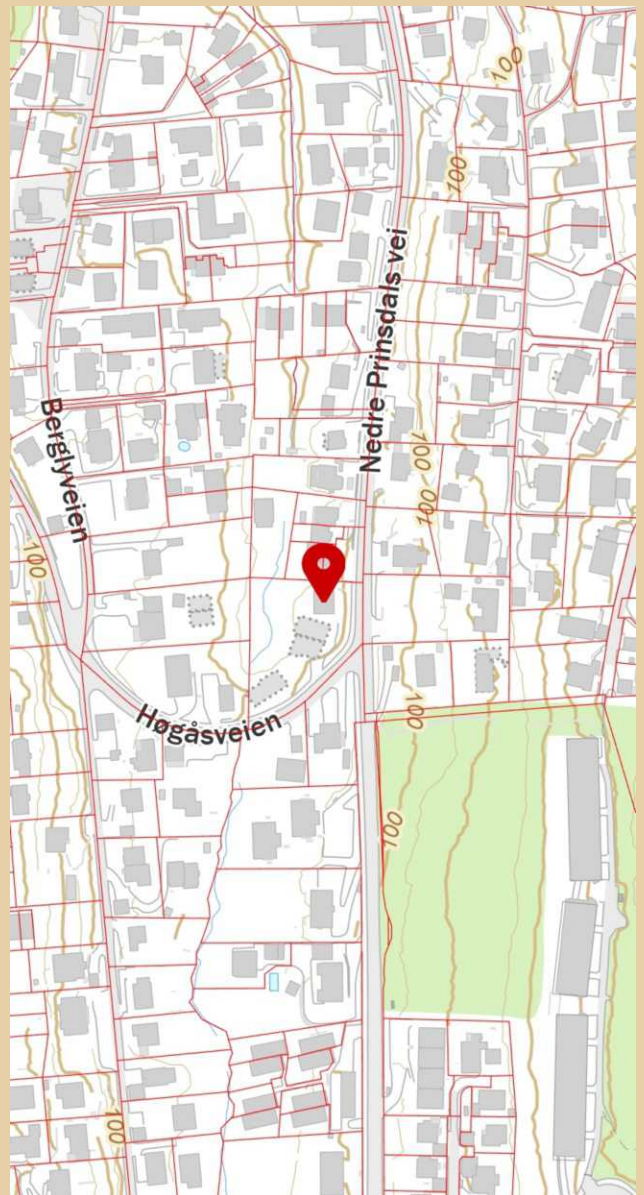
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering

Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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 2025

Vedtekter

Eierseksjonssameie Høgåsveien 1

§ 1 Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er «Høgåsveien 1» (heretter kalt eiendommen) og omfatter gnr. 190 og bnr. 219 knr. 1263 i Oslo kommune. Eiendommen er delt inn i fire bruksenheter hvorav to enheter består av enebolig og to enheter knyttet til hver sin del av tomannsbolig, alle med felles utearealer. Eiendommen ligger i et sameie mellom eierne av boligseksjonene.

Sameiets formål er å administrere og sikre eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne og brukerne i overensstemmelse med gjeldende lovverk og driftsvedtektene. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad til boligseksjoner.

Sameiet består av fire boligseksjoner, med tilhørende tilleggsdeler som angitt i vedtektens § 4.

Eierseksjonssameiet er seksjonert iht. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.juni 2017 nr. 65.

§ 2 Styret og årsmøte

Sameiet skal ha et styre. Årsmøte skal velge styret. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av et medlem fra hver eierseksjon hvor ett styremedlem skal være leder. Styret er kun beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fra årsmøte.

Det er kun en stemme per boligseksjon, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøte skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uavhengig av om sakene er nevnt i innkalling, skal et ordinært årsmøte:

- a) Behandle styrets årsberetning
- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) Velge styremedlemmer

Hvem som kan delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett følger av eieskl. § 46.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med mindre annet følger av sameieforholdet og/eller de begrensninger eierseksjonsloven stiller opp. Seksjonseierne kan fritt selge, pantsette og/eller leie ut sin egen seksjon.

§ 4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytting til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Den enkelte seksjonseier har alene ansvaret for kostnader til oppføring, drift og vedlikehold av bygning og arealer som er del av sin seksjon, og ellers hva som følger av eieskl. § 32.

Støttemurer og andre bygningskonstruksjoner som inngår i hver enkelt seksjon står tilhørende seksjonseier ansvarlig for å vedlikeholde, og bekoste på forsvarlig vis for seg selv og andre i sameiet.

Som bruksenhet med enerett for hver seksjon regnes:

1. Seksjonens hoveddel som inkluderer boligene.

2. Parkering:

For seksjon 1 er det avsatt parkeringsareal for to biler på fellesareal øst og sør for seksjon 1.

For seksjon 2. og 3. er det avsatt parkeringsareal for to biler hver. En plass hver i egen garasje (T.B.2 og T.B.3) og en plass hver i felles carport (T.B 2 og 3).

For seksjon 4 er det avsatt en plass sør for seksjon 4 på fellesareal og en plass i integrert carport.

Hver seksjon har sameiebrøk 1/4 som hver for seg tinglyses med tilhørende grunnboksblad.

Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Seksjonene har felles adkomst til eiendommen gjennom fellesareal.

Utbygging av seksjonene:

Eierseksjonssammeiet Høgåsveien 1 plikter å respektere etablerte adkomstrettigheter over sameiets eiendom som følger av gitte rammetillatelser og seksjoneringsplan. Det samme gjelder ev. andre fellesfunksjoner for seksjonene som f.eks. avfallshåndtering, rett til kabler, vann- og avløpsledninger i samsvar med den infrastruktur som er nødvendig for gjennomføring av prosjektet frem til ferdigstillelse av samtlige seksjoner.

Medvirkningsplikt:

Ved utbygging av boligene innenfor sameiet skal ingen av seksjonene være til hinder for øvrige seksjoner. Sameiet er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at en helhetlig utbygging av eiendommen gjennomføres i samsvar med godkjente rammetillatelser. Sameiet er forpliktet til å la hver seksjon vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av rigg/utstyr med mer. Fellesarealer tilknyttet adkomstvei må holdes åpne for lett tilgjengelighet for samtlige seksjoner.

§ 5 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal inngå i felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseieren etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter bruk.

§ 6 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

I den grad det er mulig skal den enkelte seksjonseier tegne forsikring for sin egen seksjon og ideell halvpart av fellesarealet. Hvis det ikke lar seg gjøre må sameiet inngå forsikringsavtale for eiendommen i sin helhet. Kostnadene skal da fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. Tilsvarende skal den enkelte sameier tilstrebe direkte avtale med kommunen hva angår kommunale avgifter, i tillegg skal direkte avtale med tilbyder av internett og TV-signaler.

§ 7 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Sameiet skal holde utvendig fellesareal forsvarlig vedlike.

§ 8 Husorden og dyrehold

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter overstående reglement og eventuelle sameieregler. Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 9 Mislighold, tvister

Tvister mellom sameiere skal forsøkes løst i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås kommer aktuelle bestemmelser i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) til anvendelse.

§ 10 Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65, ikraftsatt f.o.m, 01. jan. 2018.

Lov om eierseksjoner er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen jfr. Eieskl. § 5.

Loven er tilgjengelig på lovdata.no (eierseksjonsloven).

Vedtektene er utarbeidet i forløpet til seksjoneringssøknad i henhold til lovens § 11.

Sameierne er bundet av vedtektene og plikter å følge bestemmelsene. Dokumentet er ikke en del av tinglyste dokumenter.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Alexander Moltubak Løken

Dato: 22.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517559
18864/ ALEXMOL

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.190 BNR. 219

Vi viser til bestilling av 20250821 for H&G&SVEIEN 1A.

GNR. 190 BNR. 219

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.07.1950.

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

2822 m²

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

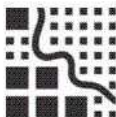
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

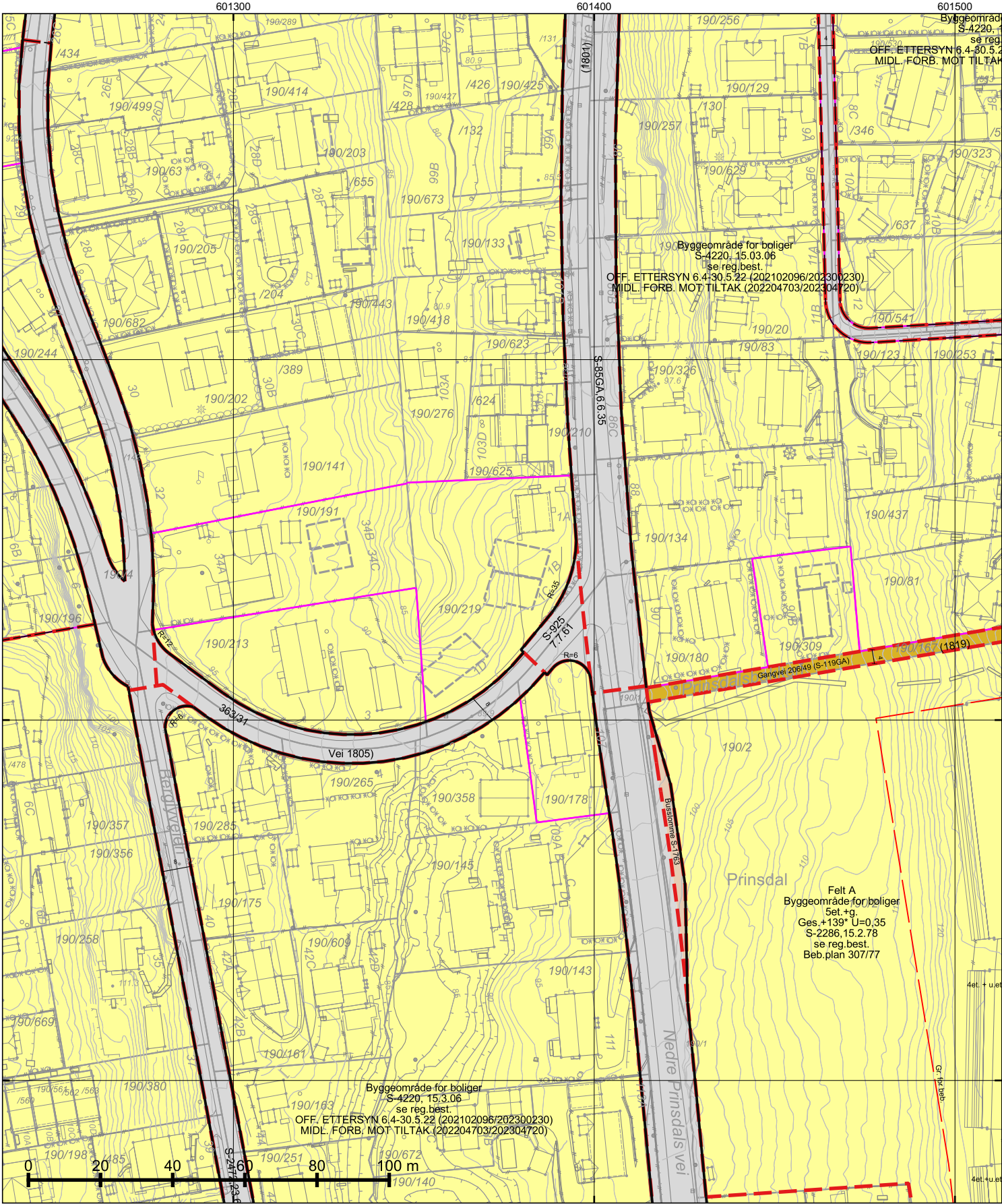
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 23.02.2023 Bruker: las Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Situasjonskart		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 lørreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. <u>Beskrivelse:</u> NR: Dato: 24.03.2023 Revidert dato: 08.09.2023
	– Kartet er sammenstilt for: Byggesak		
	PlottID/Best.nr: 309729/ 86465516 Adresse: HØGÅSVEIEN 1A Gnr/Bnr: 190/219	Deres ref.: Kommentar:	

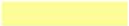
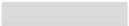


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 21.08.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 330527/ 86517559</td><td>Deres ref.: 18864/ ALEXMOL</td></tr><tr><td>Adresse: HØGASVEIEN 1A</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 190/219</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 330527/ 86517559	Deres ref.: 18864/ ALEXMOL	Adresse: HØGASVEIEN 1A	Kommentar:	Gnr/Bnr: 190/219	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 330527/ 86517559	Deres ref.: 18864/ ALEXMOL						
Adresse: HØGASVEIEN 1A	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 190/219							

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 21.08.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 330527/ 86517559	Deres ref.: 18864/ ALEXMOL	
	Adresse: HØGASVEIEN 1A	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 190/219		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 330527/86517559

Deres ref.: 18864/ ALEXMOL

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

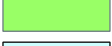
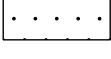
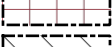
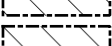
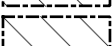
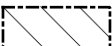
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



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.

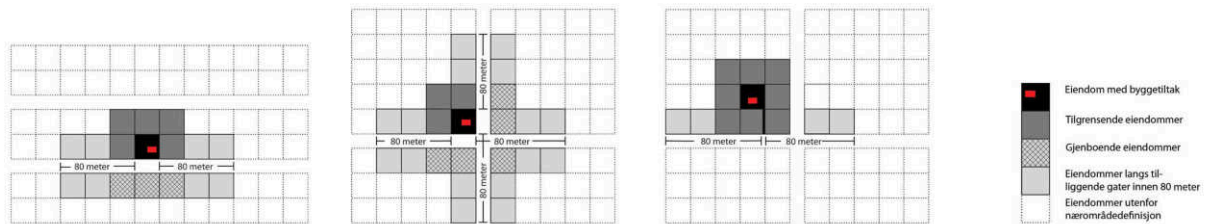
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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.

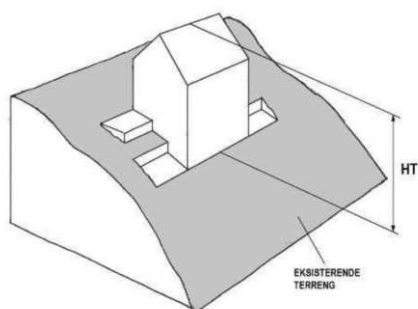
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

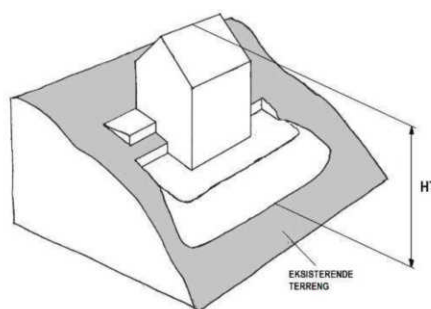
Følgende høyder tillates:

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevn døgn 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-925

Regulering av avsvingningskurver m.m. i Nedre Prinsdals vei, Vei 1801, Oslo.

S-925 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.07.1961

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196101419](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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-85GA

Regulering av vei 1801 fra herredsgrensen til Ljabruveien samt den i forbindelse herved vedtatte omlegning av Ljabruveien i Aker.

S-85GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.06.1935

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [193501488](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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



36331

Skriv av 18/1 1931 fra Ralph Tschudi ang. flytting av vei 1805 15 meter sydover ved vei 1801, Nedre Prinsdal.

36331 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.01.1931

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: [193101709](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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
Plan- og bygningsetaten

BYGGKONSULENTENE-ØST AS

Strømsveien 223

0668 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201709998-21
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Celine Spånberg

Dato: 08.07.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: HØGÅSVEIEN 1A

Eiendom: 190/219/0/0

Tiltakshaver: SAJJAD AMAR ALI

Adresse: HØGÅSVEIEN 1 A, 1263 OSLO

Søker: BYGGKONSULENTENE-ØST AS

Adresse: Strømsveien 223, 0668 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Høgåsveien 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Bruksendring av tomannsbolig til enebolig og fasadeendring, mottatt 03.0.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201709998

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje og loft	E6	20.03.2017	1/12
Plan 1 etasje	E5	03.06.2020	17/5
Plan 2 etasje	E6	03.06.2020	17/6
Fasade øst	E4	03.06.2020	17/7
Fasade vest	E3	03.06.2020	17/8
Fasade nord	E2	03.06.2020	17/9



Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

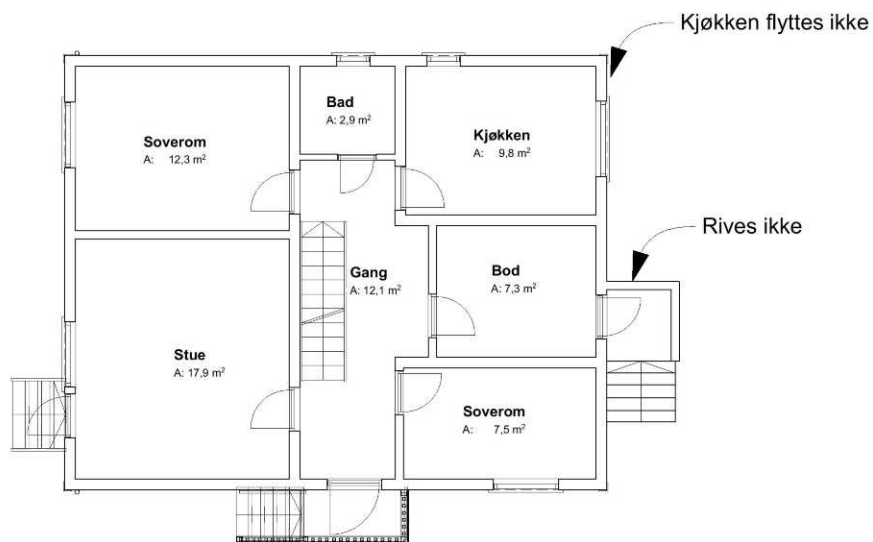
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

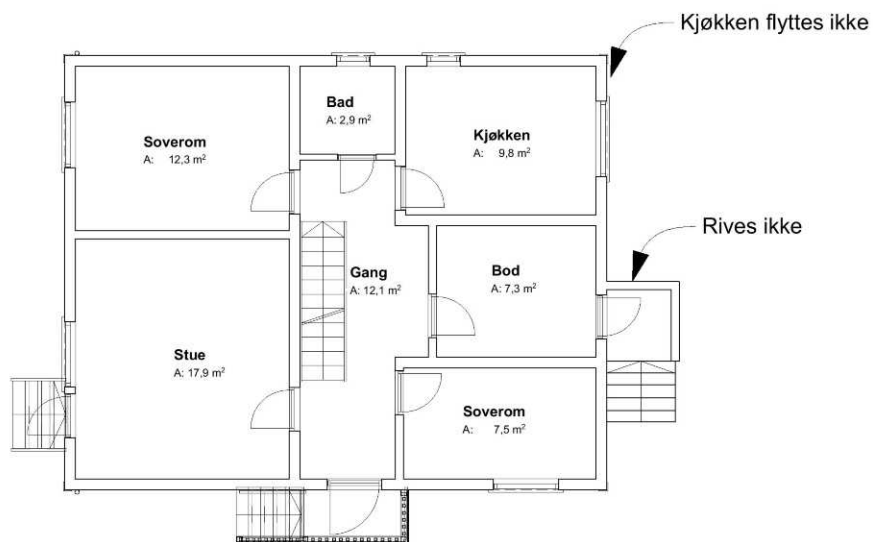
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Celine Spånberg - saksbehandler
Gaute Dekko - fungerende enhetsleder

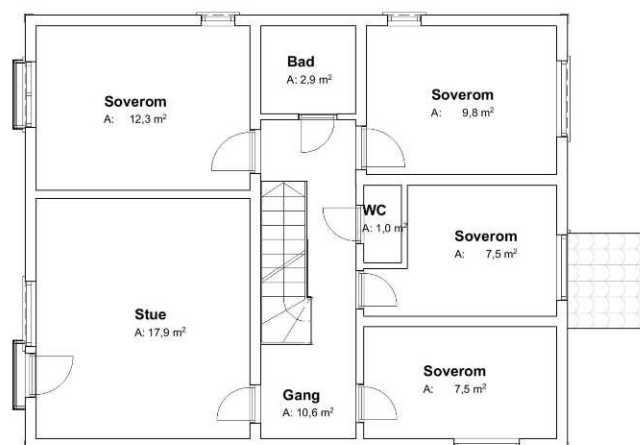
Kopi til:
SAJJAD AMAR ALI, HØGÅSVEIEN 1 A, 1263 OSLO



Prosjekt: Fasadeendring		Tegning: Plan 1.Etasje	
Prosjektadresse: Høgåsveien 1A 1263 OSLO Tilth: Sajjad Amar Ali		Gnr/Bnr: 190/219	Målestokk: 1:100
		Tegningsnr.: E5	Dato: 03.06.2020
		Byggkonsulentene Øst AS Elkenga 33, Oslo Org.nr: 914 914 493	



Prosjekt: Fasadeendring		Tegning: Plan 1.Etasje	
Prosjektadresse: Høgåsveien 1A 1263 OSLO Tilth: Sajjad Amar Ali		Gnr/Bnr: 190/219	Målestokk: 1:100
		Tegningsnr.: E5	Dato: 03.06.2020
		Byggkonsulentene Øst AS Elkenga 33, Oslo Org.nr: 914 914 493	



Prosjekt: Fasadeendring		Tegning: Plan 2. Etasje	
Prosjektadresse: Høgåsveien 1A 1263 OSLO Tilth: Sajjad Amar Ali		Gnr/Bnr: 190/219	Målestokk: 1:100
		Tegningsnr.: E6	Dato: 03.06.2020
		Byggkonsulentene Øst AS Elkenga 33, Oslo Org.nr: 914 914 493	



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

TRONDHEIMSVEIEN 5 III

SENTRALBORD 417200

J.nr. 495/52.RGO/KAE.

A p p r o b a s j o n.

Ad: gnr. 190, bnr. 219, Prinsdalsvn. 105, Hauketo.
 Anmelder: herr Magne Løvås, Helgesensgt. 42, Oslo.
 Eier: herr Birger Løken, Slattum p.å. S. Nittedal.
 Arbeidets art: tomannsbolig-

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegninger approberes under forutsetning av at Bygningsloven av 22/2-1924 med tillegg og forandringer sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbationsbetingelser følges.

Hvis kloakken har avløp til Ljanselven, må en regne med at vannklosetter foreløpig ikke vil bli tillatt nyttet, men at forskriftsmessige privatforhold må anordnes.

Trapperomsvegger må isoleres, kfr. byggeforskriftenes kap. 5, § 1, p. 6.

Elektrisitetssverks tillatelse til elektrisk oppvarming kan ikke påregnes.

Før byggetillatelse kan gis, må det innsendes gjenparter av varselbrev til naboer og gjenboer, forsynt med kvittering for at brevene er sendt.

For øvrig vises til nedenfor nevnte punkter 1, 2, 3, 4, 7 og 11.

Regning er d.d. sendt eier.

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951.
4. bekreftelse foreligge fra veisjefen på at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1.)
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling.
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor).

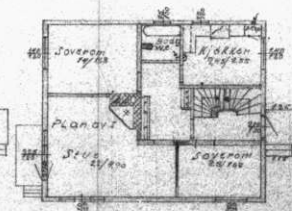
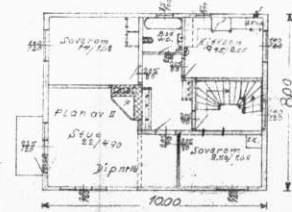
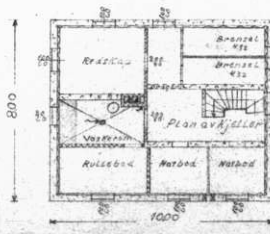
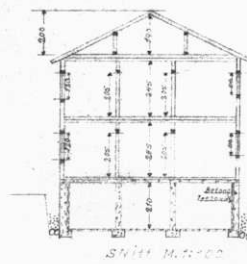
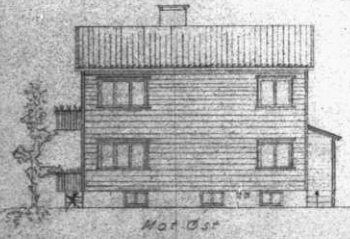
Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til Heiskontrollen.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.

Bygningssjefen i Oslo, den 9. mai 1952.

Sverre Hurum.

R. Glasø-Olsen.



APPROBERT
ORD. INCHINGENIEUR
9 MAI 1932
F. L. L. L.

107

TOURNEBOLLE 1932
H. H. BIRCHER LERER
G. N. 130 2. 13. 13.
N. 13. 13. 13.
B. 13. 13. 13.

KALIN BYGG- OG PROSJEKTERINGSTJENESTER
Feiringvegen 1219
2093 FEIRING

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202451836 - 4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Emilie Maila Tomren Solheim	Dato: 10.04.2024
Adresse:	HØGÅSVEIEN 1A	Eiendom:	190/219/0/0
Søker:	KALIN BYGG- OG PROSJEKTERINGSTJENESTER		
Saken gjelder:	Seksjonering		

Vedtak om seksjonering av Høgåsveien 1 A

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om seksjonering som vi mottok 09.02.2024.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar å inndelegne gnr. 190 bnr. 219 i 4 seksjoner. Seksjon 1 til 4 er boligseksjoner. Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Seksjon 1 til 4 har tilleggsareal i bygning.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Kalin Bygg- og Prosjekteringstjenester v/Jon Kalin har vi rettet pkt. 4 i seksjoneringssøknaden.



Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Klagefristen er 3 uker

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider for mer informasjon om hvordan du klager <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak/>

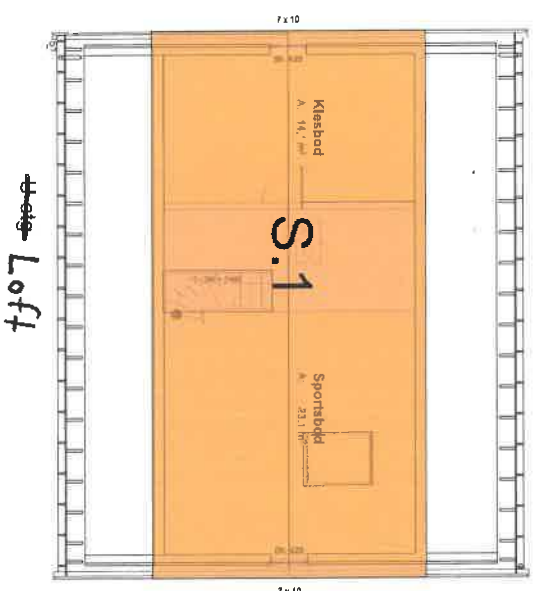
Vennlig hilsen

Emilie Maila Tomren Solheim - saksbehandler

Inger Dyås - enhetsleder

enhet eiendomssaker ytre by

Vedlegg i sak 202451836-4	
Nr	Beskrivelse
1	Seksjoneringsvedtak (Dette dokument)
2	Situasjonsplan
3	Plantegninger



Type tegning:
~~Boksjon 2 og 3~~
Seksjon 1
Kjeller og loft

**Tegningar...
A20-3**

Thakshaver
Sajjad Aumar Ali

Malesiock
1:100

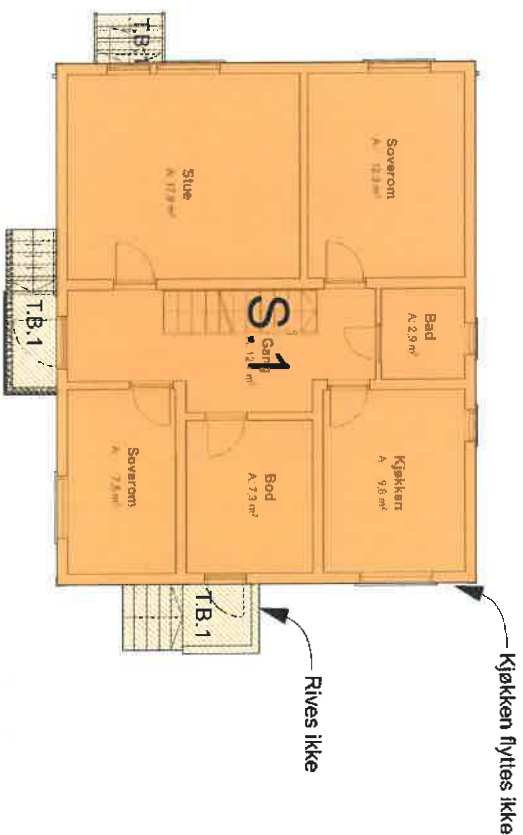
Projektno
24001

F030
Seksjoneringstegnir

Date
21.03.24

Prosjekterende:
**Kalin bygg- og
prosjekterings-
tjenester**

Feinbergweg 1219,
2093 Feinberg
Tel.: 982 06 562,
jon@kallr-as.no



Prosjekt		Tegning:	
Fasadeendring		Plan 1, Etasje	
Prosjektansvar:		Grafikk:	Malin Strøm
Høgåsveien 1A		R80/219	1:100
1263 OSLO		Tegningstid:	Dato:
Tilth: Sajjad Amar Ali		ES	03.06.2020
BYGGKONTROLLEN		Byggesaksbehandler: Ørjan Eide	
S T		Elevveien 33, Oslo	
		Oppm.: 914 914 453	

Seksjonering
Høgåsveien 1, 1263,
Oslo 190/219

Type tegning:
Seksjon 1, 1. etasje

Tegningstid:
A20-1

Tilgjengelighet:
Sajjad Amar Ali

Målestokk:
1:100

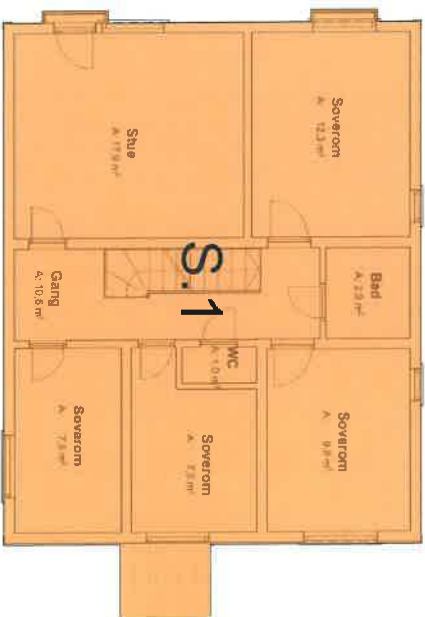
Prosjektstid:
24001

Fase:
Seksjoneringstegninger

Dato:
04.04.24

Prosjekterende:
**Kalin bygg- og
prosjekterings-
tjenester**

Bedriftsnavn: 1218,
2005 144110,
TIL: 882 05 582,
info@kalin.no



Prosjekt:	Fasadendeining	Tegning:	Plan 2 Etasje
Prosjektadresse:	Høgåsveien 1A	Gut/Bur:	190/219
	1263 OSLO	Målestokk:	1:100
Tilitt:	Sajjad Amar Ali	Tegningsnr.:	E6
		Dato:	03.06.2020
Byggkonsulentene DA AS Elkanga 33 Oslo Org.nr. 914 614 893			
BYGGKONSULENTENE S T			

Seksjonering
Høgåsveien 1, 1263,
Oslo 190/219

Tips tegning
Seksjon 1, 2. etasje

Tegningsnr.
A20-2

Teknikeren
Sajjad Amar Ali

Målestokk
1:100

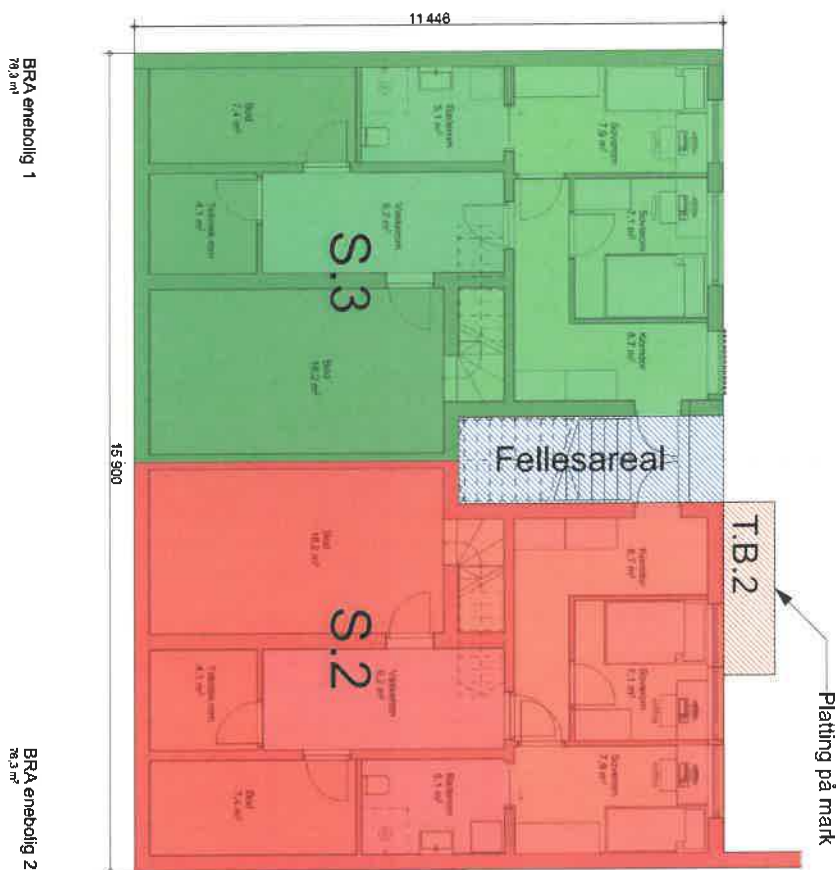
Prosjekt nr.
24001

Fase
Seksjoneringsbegreper

Dato
21.03.24

Prosjekterende:
Kalin bygg- og
prosjekterings-
tjenester

Føroyggjart 1219,
2003 Føroyggjart
Tlf.: 982 08 582,
lor@kalin.no



Seksjonering
Høgåsvelen 1, 1263,
Oslo 190/219

Tipe tegning:
Seksjon 2 og 3,
Underetasje

Tegningsart:
A20-4

Tekstansvar:
Saljed Armar Ali

Målestokk:
1:100

Prosjektnr.:
24001

Fase:
Seksjoneringstegninger

Dato:
21.03.24

Prosjekterende:
Kalin bygg- og
prosjekterings-
tenester

Saltegtveien 121B,
2003 Felling
Tlf.: 982 06 882,
for@kalin.no

Seksjonering
Høgåsveien 1, 1263,
Oslo 190/219

Type tegning
Seksjon 2 og 3, 1.
etasje

Tegningsnr.:
A20-5

Tegner:
Sajjad Amir Ali

Målestokk
1:100

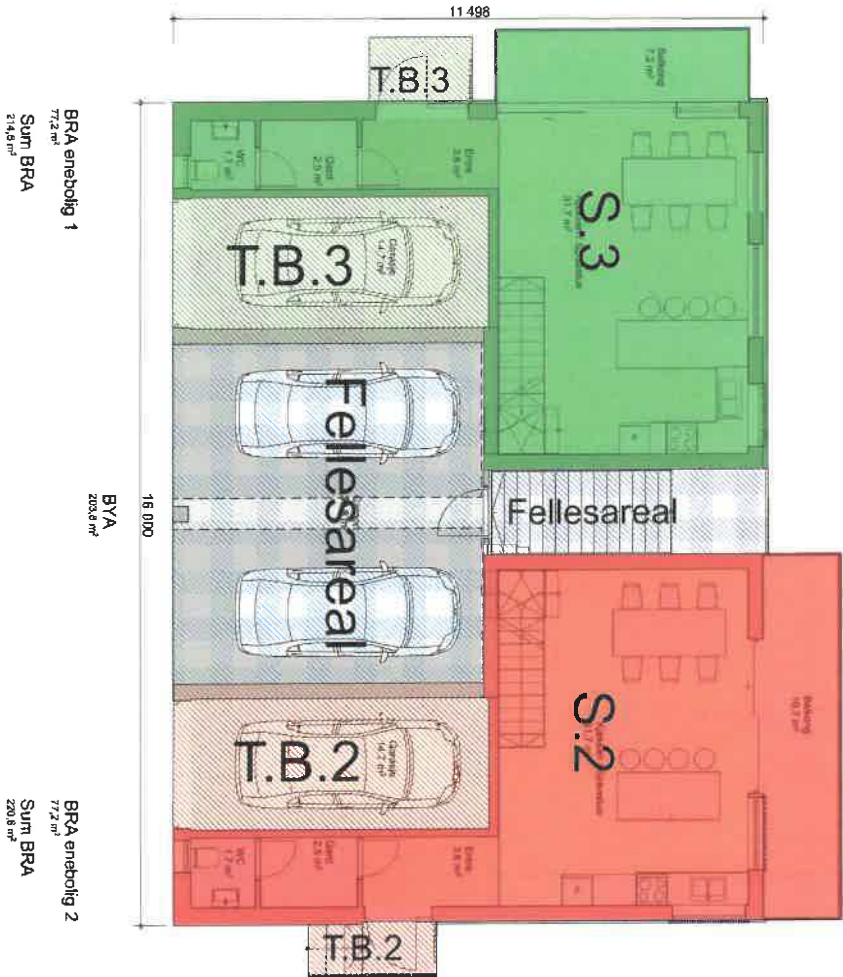
Prosjekt nr.:
24001

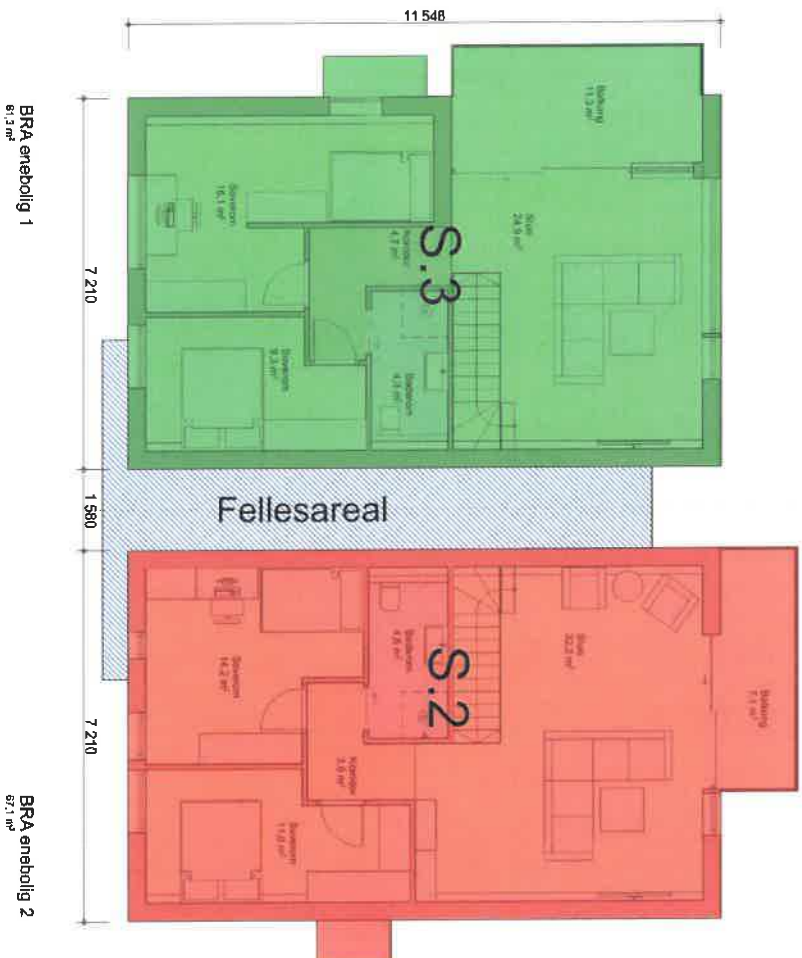
Fase
Seksjoneringstegninger

Dato
21.03.24

Prosjekterende:
Kalin bygg- og
prosjekterings-
tjenester

Føroyarplassen 1219,
2000 Føroy
Tlf.: 982 06 552.
info@kalin.no





Seksjonering
Høgåsveien 1, 1263,
Oslo 190/219

Type tegning:
Seksjon 2 og 3, 2.
etasje

Bygningst.:
A20-6

Tilbehør:
Sajjad Amar Ali

Målestokk:
1:100

Prosjekt nr.:
24001

Fase:
Seksjoneringstegninger

Dato:
21.03.24

Prosjekterende:
Kalin bygg- og
prosjekterings-
tenester

Følgingspnr. 1219,
2093 Følg
Tlf.: 082 06 563,
per@kalin.no

Seksjonering
Høgåsveien 1, 1263,
Oslo 190/219

Type bebygg
Seksjon 4,
Underetasje, 1.
etasje og 2. etasje

Teigefagart...
A20-7

Tilsketshaver
Saljed Anwar Ali

Målestokk
1:100

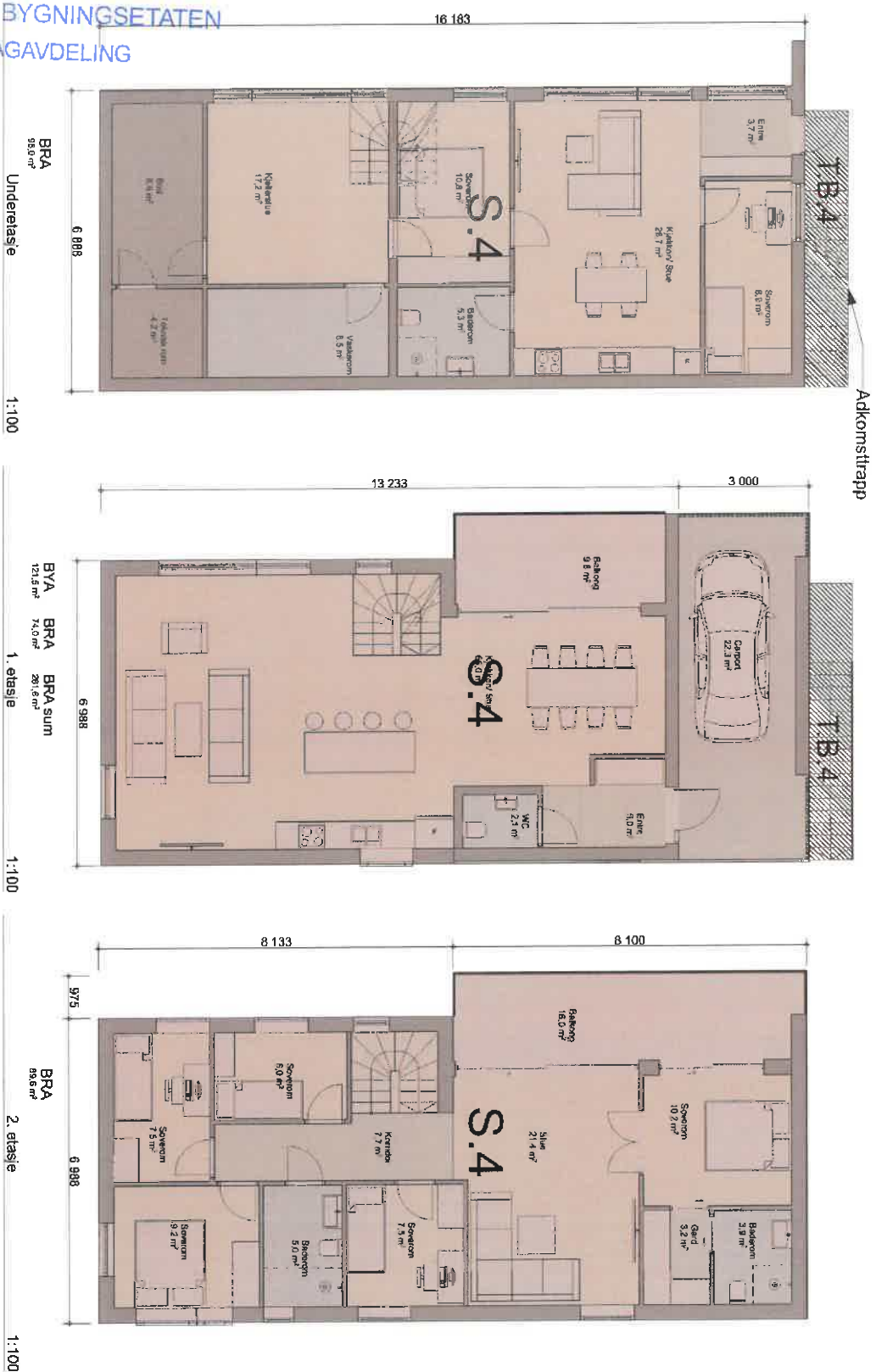
Prosjekt...
24001

Fase
Seksjoneringsbegginger

Dato
21.03.24

Prosjekterende:
Kalin bygg- og
prosjekterings-
 tjenester

Fakkeveien 1219,
2013 Felling
Tlf.: 662 05 562,
joh@kalin.no





Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Rettkopi bekreftes



Innsenders navn (rekvirent): Daniel Seyoum Asfaw		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1080853 Tinglyst: 03.10.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Berglyveien 34		
Postnummer: 1262	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 290979 [REDACTED]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Ali Sajjad Amar	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 161076 [REDACTED]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo	Gnr. 190	Bnr. 219	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo	Gnr. 190	Bnr. 191	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger. Herunder også rett til å vedlikeholde, oppgradere og utbedre rør dersom dette er nødvendig. Ved inngrep skal arbeidsområdet settes tilbake i samme stand som det var før inngrepet. Dersom avgiver seinere skal bygge ut egen eiendom og nye anlagte rør omtalt i dette dokument kommer i konflikt med planlagt prosjekt, skal rettighetshaver bekoste omleggingen uten noe protest.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☐ Ja☒ Nei5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Oslo, 28.09.23



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 begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, 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



Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Alexander Moltubak Løken 38251149
Vår referanse: 3813936/26946295
Bestilling: C3 2025-08-22 (6) 3

Dato
22.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12087	105	16.9.1953	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	190	219	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dagbokført

1953/12087

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnhaver av matr.nr. 190/219
N. Prinsdalsvei 105, gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-
reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnett, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyl eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 12. 9. 1953.

Birger Løken
Skjøteinnhaver.

Birger Løken
Eier

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy alle 12
0262 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202305862 - 8
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Mariann Nes

Dato: 13.10.2023

Adresse: HØGÅSVEIEN 1A
Tiltakshaver: SAJJAD AMAR ALI
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 190/219/0/0
Søker: Frogner Arkitektkontor
Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Høgåsveien 1 A (Hus C)

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig (Hus C), som vi mottok 11.04.2023.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan:**
 - avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen
- **kommuneplan:**
 - § 7.1 vedrørende støykrav

Det foreligger ikke merknader i saken.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omhandler oppføring av én enebolig. Boligen har saltak, og går over 3 etasjer. Carport er innlemmet i bygningskroppen. Eiendommen består av én eksisterende enebolig, og det er også søkt om oppføring av én tomannsbolig på eiendommen (sak 202305861). Tiltaket er lokalisert i bydel Søndre Nordstrand.



Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2822,1 m ² (netto: 2307,1 m ²)
Tiltakets bruksareal (BRA)	283,6 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	121 m ² i tiltaket / 488,7 m ² totalt
Grad av utnyttning	21,18 %
Tiltakets høyde	Møne: 8,497 meter / kote 96,33 Gesims: 6,48 meter / kote 94,33
Antall boenheter	1 boenheter omsøkt / 4 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	4 parkeringsplasser i tiltaket / 8 plasser totalt
Uteoppholdsareal	836 m ² totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer vedtatt 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, siden tiltaket er omsøkt før forbudet ble gjeldende.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H320_2 med fare for flom, jf. kommuneplan § 14.4. Vurdering av flom er del av innsendt plan for overvannshåndtering.

Eiendommen befinner seg i et område med rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy, stadfestet 04.03.2015.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Eiendommen ligger inntil en 180 graders sving, hvor det ikke er naturlig å videreføre etablert bebyggelsesstrukturen langs Nedre Prinsdalsvei (eiendommene mot nord). Bebyggelsen har tilnærmet lik avstand mot vei. På bakgrunn av beliggenheten i forhold til kringliggende veier, er det vår vurdering at tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i tilstrekkelig grad.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eiendommen har en helning mellom 1:6 – 1:3 hvor det tillates inntil 1,0 meter terrengendring. Det utføres terrengendringer for å tilrettelegge for adkomst langs fasade sørøst, og det gjøres mindre planering langs fasade nordvest. Vi anser terrengendringene som i tråd med plan.

Tiltakets utforming

Eneboligen går over 3 etasjer, med carport for én bil innlemmet i bygningskroppen. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, trenger tiltaket ikke oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggt teknisk forskrift § 12-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplan og reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Kommuneplan § 7.1 sier at alle rom til støyfølsom bruk skal ligge mot hvit støysone. I omsøkt tiltak ligger 2 soverom i gul støysone. Boenheten har totalt 6 soverom.

Ansvarlig søkers begrunnelse for at dispensasjon kan gis:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt og hensynet bak denne bestemmelsen er å forebygge støyplager. Bestemmelsen kommer til anvendelse da det søkes om etablering av nye boenheter, som regnes som et støyfølsomt bruksformål. Støynivået ved fasade (utenfor vindu til oppholdsrom) og på utendørs oppholdsareal må tilfredsstille grenseverdiene i retningslinjene. Boligene er utformet slik at minst ett soverom, halvparten av oppholdsrommene har vindu mot stille side og at fasaden har minst en stille side. Fordeler ved å gi en dispensasjon er at eiendommen kan bebygges på en hensiktsmessig måte i tråd med regulertformål og politiske ønsker om videre fortetting i området. Deler av fasadene overskrider grenseverdier for

støy i T-1442. Da byggene er prosjektert med støyreducerende tiltak og uteoppholdsareal 8 x 8, er plassert i skjermet hvit støysone, anses imidlertid ulempene som begrenset.

Veglova § 29, er en integrert del av reguleringsplanen. Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 9,0 meter.

Ansvarlig søkers begrunnelse for at dispensasjon kan gis:

Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene. Det vurderes at hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved den plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning. Fordelene er klart større enn ulempene ved at avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjon i denne aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører heller ingen nevneverdige ulemper.

Det er omsøkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 9, denne er ikke behandlet da vi ikke anser at tiltaket er i strid med bestemmelsen. Tiltaket oppføres 12 meter fra bekkeløp.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplan § 7.1

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at det ikke etableres tiltak med støyfølsomt bruk i områder som overskrider grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjene for støynivå.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

2 soverom for hver av boenhetene ligger i gul støysone. Hver boenhet har totalt 6 soverom. Stue/kjøkken i første etasje er gjennomgående, og kan luftes mot stille side. Minst 50 % av rom til støyfølsom bruk kan luftes mot stille side. Etter vår vurdering blir det etablert en god nok situasjon ut fra eiendommens beliggenhet og topografi. Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen til side, men ikke vesentlig.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Det er en fordel å kunne utnytte eiendommen, og etablere flere boenheter. 20 Det er en ulempe at 2 soverom, for hver boenhet ligger mot gul støysone, men tiltaket har flere soverom. Det er også en fordel å kunne etablere boenheter uten støyskjærmer, da det ikke er ønskelig med støyskjærmer i småhusområder. Tiltaket, totalt sett, har en hensiktsmessig plassering. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 6,0 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 9 meter fra midten av Høgåsveien.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305862			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		08.09.2023	7/7
Avkjørselsplan	A10-10	08.09.2023	7/8
Utomhusplan	A10-02	08.09.2023	7/9
Plan	A20-01	08.09.2023	7/10
Fasade Sørvest	A40-06	08.09.2023	7/11
Fasade Nordvest	A40-07	08.09.2023	7/12
Fasade Nordøst	A40-05	08.09.2023	7/13
Fasade Sørøst	A40-08	08.09.2023	7/14
Hovedsnitt	A30-02	08.09.2023	7/15

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 4 meter fra nabogrense og 9 meter fra midten av regulert vei.
Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1. etasje og fastsettes til kote 89,41.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202305862	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
918924965 ANDERSEN OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.2
959284113 FROGNER ARKITEKTKONTOR Mats Bjørklund	SØK - Ansvarlig søker
959284113 FROGNER ARKITEKTKONTOR Mats Bjørklund	PRO - Arkitektur, tkl.1
998362709 S.E.P. CONSULT AS	PRO - Støy, tkl.3
998362709 S.E.P. CONSULT AS	PRO - Åpen og lokal overvannshåndtering, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- bekreftelse på at det er gitt igangsettingstillatelse i egen byggesak for omlegging av kommunale ledninger
- Tiltaksplan for å unngå spredning av fremmede uønskede arter under anleggsperioden
 - Det er registrert fremmede uønskede arter langs bekkefarete på eiendommen. Dette er arter som ikke hører hjemme i norsk natur og som medfører negative økologiske konsekvenser.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202305862>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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/>

Vennlig hilsen

Mariann Nes - saksbehandler

Sophie Sterud - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

sør

Kopi til:

SAJJAD AMAR ALI, HØGÅSVEIEN 1 A, 1263 OSLO

Vedlegg i sak 202305862-8	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Høgåsveien 1 A - Oppføring av enebolig - Hus C
3	Prosedyre jord fremmede planter_BYM

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy alle 12
0262 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202305861 - 7
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Mariann Nes

Dato: 13.10.2023

Adresse: HØGÅSVEIEN 1A
Tiltakshaver: SAJJAD AMAR ALI
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 190/219/0/0
Søker: Frogner Arkitektkontor
Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Høgåsveien 1 A (Hus B)

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av tomannsbolig (Hus B) oppføring av tomannsbolig, som vi mottok 11.04.2023.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan:**
 - avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen
- **kommuneplan:**
 - § 7.1 vedrørende støykrav

Det foreligger ikke merknader i saken.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omhandler oppføring av en tomannsbolig (kjeda eneboliger). Boligen har saltak, og går over 3 etasjer. Garasje er innlemmet i bygningskroppen. Eiendommen består av én eksisterende enebolig, og det er også søkt om oppføring av ytterligere én enebolig på eiendommen (sak 202305862). Tiltaket er lokalisert i bydel Søndre Nordstrand.



Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2822,1 m ² (netto: 2307,1 m ²)
Tiltakets bruksareal (BRA)	BRA bolig 1: 214,8 m ² BRA bolig 2: 220,6 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	203,8 m ² i tiltaket / 488,7 m ² totalt
Grad av utnyttning	21,18 %
Tiltakets høyde	Møne: 8,11 meter / kote 96,11 Gesims: 6,5 meter / kote 94,5
Antall boenheter	2 boenheter omsøkt / 4 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	4 parkeringsplasser i tiltaket / 8 plasser totalt
Uteoppholdsareal	836 m ² totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer vedtatt 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, siden tiltaket er omsøkt før forbudet ble gjeldende.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H320_2 med fare for flom, jf. kommuneplan § 14.4. Vurdering av flom er del av innsendt plan for overvannshåndtering.

Eiendommen befinner seg i et område med rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy, stadfestet 04.03.2015.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Eiendommen ligger inntil en 180 graders sving, hvor det ikke er naturlig å videreføre etablert bebyggelsesstrukturen langs Nedre Prinsdalsvei (eiendommene mot nord). Bebyggelsen har tilnærmet lik avstand mot vei. På bakgrunn av beliggenheten i forhold til kringliggende veier, er det vår vurdering at tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i tilstrekkelig grad.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eiendommen har en helning mellom 1:6 – 1:3 hvor det tillates inntil 1,0 meter terrengendring. Det utføres mindre terrengendringer for å tilrettelegge for adkomst, og langs vestfasade for å tilrettelegge for vindu. Vi anser terrengendringene som i tråd med plan.

Tiltakets utforming

Tomannsboligen er oppført som to sammenbygde volum, hvor hvert volum har saltak. Boligen går over 3 etasjer, med garasje innlemmet i bygningskroppen. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, trenger tiltaket ikke oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift § 12-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplan og reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Kommuneplan § 7.1 sier at alle rom til støyfølsom bruk skal ligge mot hvit støysone. I omsøkt tiltak ligger 2 soverom, for hver av boenhetene, i gul støysone. Hver boenhet har totalt 4 soverom.

Ansvarlig søkers begrunnelse for at dispensasjon kan gis:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt og hensynet bak denne bestemmelsen er å forebygge støyplager. Bestemmelsen kommer til anvendelse da det søkes om etablering av nye boenheter, som regnes som et støyfølsomt bruksformål. Støynivået ved fasade (utenfor vindu til oppholdsrom) og på utendørs oppholdsareal må tilfredsstille grenseverdiene i

retningslinjene. Boligene er utformet slik at minst ett soverom, halvparten av oppholdsrommene har vindu mot stille side og at fasaden har minst en stille side. Fordeler ved å gi en dispensasjon er at eiendommen kan bebygges på en hensiktsmessig måte i tråd med regulertformål og politiske ønsker om videre fortetting i området. Deler av fasadene overskrider grenseverdier for støy i T-1442. Da byggene er prosjektert med støyreducerende tiltak og uteoppholdsareal 8 x 8, er plassert i skjermet hvit støysone, anses imidlertid ulempene som begrenset.

Veglova § 29, er en integrert del av reguleringsplanen. Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 10,1 meter.

Ansvarlig søkers begrunnelse for at dispensasjon kan gis:

Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene. Det vurderes at hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved den plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning. Fordelene er klart større enn ulempene ved at avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjon i denne aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører heller ingen nevneverdige ulemper.

Det er omsøkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 9, denne er ikke behandlet da vi ikke anser at tiltaket er i strid med bestemmelsen. Tiltaket oppføres 12 meter fra bekkeløp.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplan § 7.1

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at det ikke etableres tiltak med støyfølsomt bruk i områder som overskrider grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjene for støynivå.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

2 soverom for hver av boenhetene ligger i gul støysone. Hver boenhet har totalt 4 soverom. Stue/kjøkken ligger mot stille side. Minst 50 % av rom til støyfølsom bruk kan luftes mot stille side. Etter vår vurdering blir det etablert en god nok situasjon ut fra eiendommens beliggenhet og topografi. Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen til side, men ikke vesentlig.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Det er en fordel å kunne utnytte eiendommen, og etablere flere boenheter. Det er en ulempe at 2 soverom, for hver boenhet ligger mot gul støysone, men tiltaket har flere soverom. Det er også

en fordel å kunne etablere boenheter uten støyskjermer, da det ikke er ønskelig med støyskjermer i småhusområder. Tiltaket, totalt sett, har en hensiktsmessig plassering. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 4,9 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomt. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 10,1 meter fra midten av Høgåsveien.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305861			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		08.09.2023	9/7
Avkjørselsplan	A10-09	08.09.2023	9/8
Utomhusplan	A10-02	08.09.2023	9/9
Plan U. Etasje	A20-3	08.09.2023	9/10
Plan 1. Etasje	A20-1	08.09.2023	9/12
Plan 2. Etasje	A20-5	08.09.2023	9/14
Hovedsnitt	A30-01	08.09.2023	9/16
Fasade Vest	A40-02	08.09.2023	9/17
Fasade Nord	A40-01	08.09.2023	9/18
Fasade Sør	A40-04	08.09.2023	9/19
Fasade Øst	A40-03	08.09.2023	9/20

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 10,1 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1. etasje og fastsettes til kote 89,56.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.

- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202305861	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
918924965 ANDERSEN OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.2
959284113 FROGNER ARKITEKTKONTOR Mats Bjørklund	SØK - Ansvarlig søker
959284113 FROGNER ARKITEKTKONTOR Mats Bjørklund	PRO - Arkitektur, tkl.1
998362709 S.E.P. CONSULT AS	PRO - Støy, tkl.3
998362709 S.E.P. CONSULT AS	PRO - Åpen og lokal overvannshåndtering, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2

- Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger
- tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- bekreftelse på at det er gitt igangsettingstillatelse i egen byggesak for omlegging av kommunale ledninger
- Tiltaksplan for å unngå spredning av fremmede uønskede arter under anleggsperioden (se prosedyre lagt som vedlegg)
 - Det er registrert fremmede uønskede arter langs bekkefarete på eiendommen. Dette er arter som ikke hører hjemme i norsk natur og som medfører negative økologiske konsekvenser.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202305861>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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/>

Vennlig hilsen

Mariann Nes - saksbehandler

Sophie Sterud - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

sør

Kopi til:

SAJJAD AMAR ALI, HØGÅSVEIEN 1 A, 1263 OSLO

Vedlegg i sak 202305861-7	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Høgåsveien 1 A - Oppføring av to kjedede enebolig
3	Prosedyre jord fremmede planter_BYM

OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommen gnr. 190, bnr. 219. adresse Høgåsveien 1 og Oslo kommune
(Org.nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen, og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting.
Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senking av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon/byggverk ikke være mindre enn 2 meter, kfr. Oslo kommunes vedtekt til
pbl § 70 nr. 1, første ledd. Kfr. §70 i Plan- og bygningsloven av 1985 (nå §29-4, jfr. Plan- og bygningsloven av 2008).

Eventuelt anmeldelsespliktig tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.
Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr dagens dato er vedtak i vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

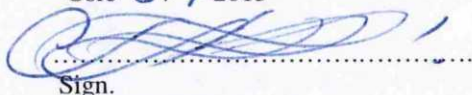
Oslo Kommune

Oslo 15/7 2013



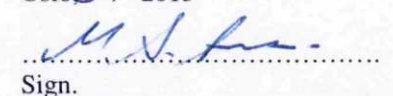
Per Kristiansen
Konst. Direktør
Org. nr. 958 935 420

Oslo 8/7 2013



Sign.
AMAR ALI SAJJAD
P.nr. (11-siffer): 16 10 76 [REDACTED]

Oslo 8/7 2013



Sign.
AFZAAL AMAR MOHAMMAD
P. nr. (11-siffer) 010175 [REDACTED]



Doknr: 606883 Tinglyst: 18.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Sign.: 
**OSLO KOMMUNE
VANN- OG AVLØPSETATEN**

Birger Löken, Slattum p.å.S.Nittedal.

Jnr.489/52.

Erklæring.

Dagbokført
23 APR 1952

DAGB NR. 4780/105 52
AKER

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

21. mars 1952.

«Gn.-nr. 190, br.-nr. 219, parsell E av bnr. 1»

Tomt nr. 105 til Nedre Prinsdals vei.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Nedre Prinsdals vei godkjennes inntil videre i sin

nåværende bredde 6 meter.-

Høgåsveien godkjennes inntil videre i sin

nåværende bredde 5.5 meter.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomte i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. ~~Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøttet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.~~
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

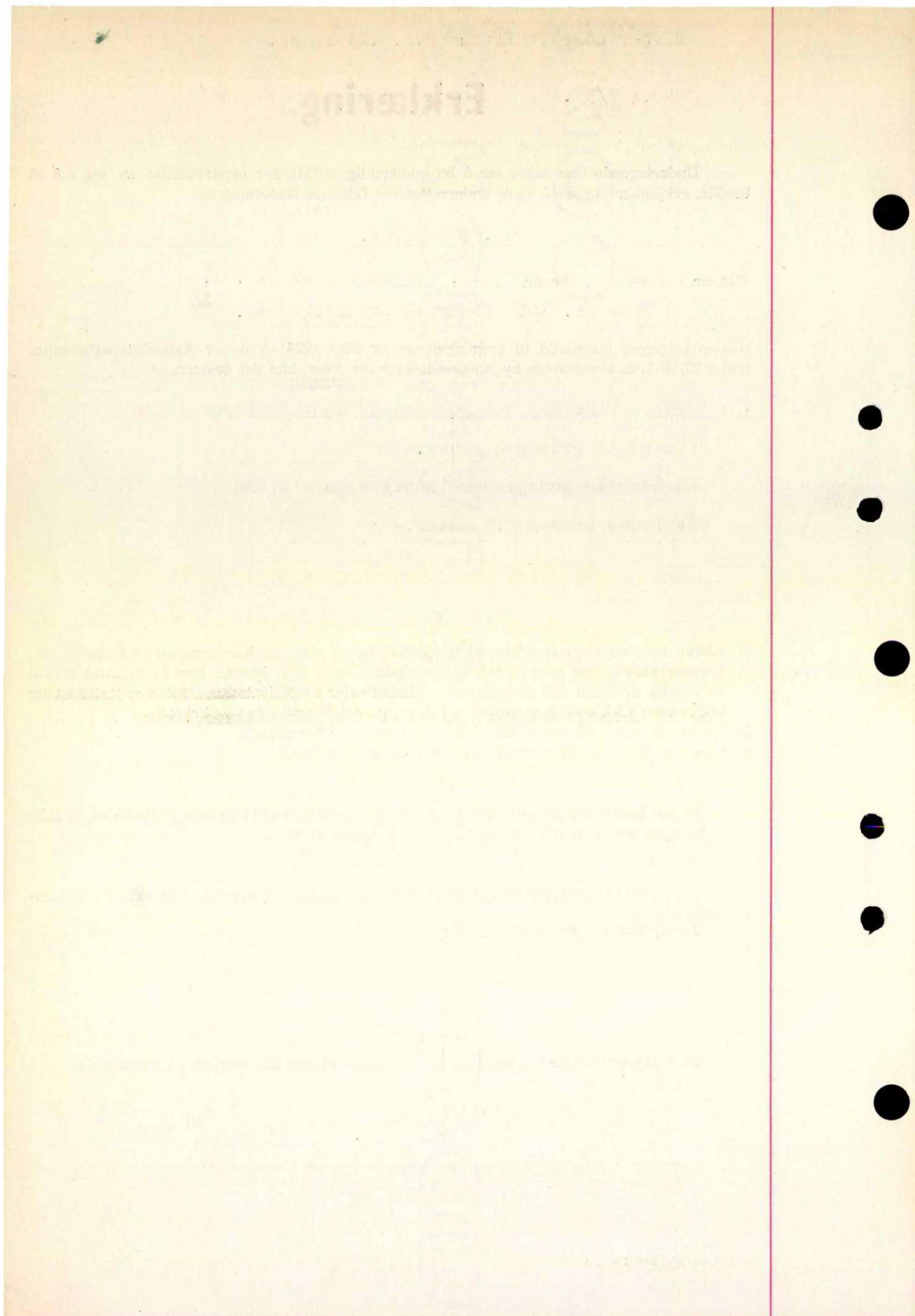
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

_____, den _____ 19 ____

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Nittedal, den 28-3 19 52.

Birger Löken (r.) ombud ombudet (r.)



Fødselsnr./Orgnr.

To stk hjemmelshavere:

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
991.633.510
org.nr./fødselsnr.

010175

1161076

Doknr: 775593 Tinglyst: 20.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING.

Vedrørende gnr. 190, bnr 219, (Nedre Prinsdals vei 105, gammel adresse-utgård)

Adresser: Høgåsveien 1 i Oslo, Saksnummer i Oslo kommune v/ plan- og bygningsetaten: 200914923.

1. Vi er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. Plan- og bygningslovens av 27.06.2008 §19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 i forbindelse med bebyggelse av overnevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

Høgåsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Vi er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at vi da får plikt til opparbeide vei til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter vi oss til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter nødvendige tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter vi oss til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 overfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.
3. Vi godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.
4. Vi forplikter oss til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensning fastsettes på bindene måte av Plan- og bygningsetaten.

Kommunens eiendomsserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelse har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt. Jfr. Tinglysningsloven § 14, annet ledd.

Hjemmelshavere:

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen:

Mohammad Afzaal Amar

Oslo, den 19.9.2012

Fødselsnr.

010175

Saijad Amar Ali

Oslo, den 19.9.2012

Fødselsnr.

1161076

RETT KOPI BEKREFTES

Allkopi Service Point AS, Avd Grenseveien
Grenseveien 88, 0663 Oslo
Tlf. 23 37 54 80

19/9-12

Pantebok for Oslo by, Aker 1950, Astaref: AV/SAO-A-10227/G/Gb/Gbd/Gbda/L0022

Saksnummer:

6 DES. 1950

S k j ø t e.

DAGB. NR.

AKER

Undertegnede Ralph Tschudi, f. 26/2 1890 skjøter og overdrar herved til Birger Løken, Kirkeby Landhandleri, Nittedal, f. 9/4 1901, og til hans datter fru Anne Eline Engebretsen, f. 4/10 1932 med en halvpert på hver min eiendom gnr. 190, bnr. 219 av N. Prinsdal i Aker for kr. 1.800,- kroner ettusenotte-hundrede o-loo -. Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

Veiene som er opparbeidet av selgeren, overtas av kjøperen i den stand de dags dato befinner seg, og plikter kjøperen for-svarlig vedlikehold av samme.

De på kartkopiet på parsellen førende avlagte veier, er i dens halve bredde medregnet i parsellens areal, og kjøperen plikter uten avslag i kjøpesummen straks å utlegge samme, liksom han plikter etter Aker kommunes nærmere senere gitte bestemmelser, såvel hva angår bredde, retning avvikende fra den på kopiet avstukne som med hensyn til fundamentering og overdekke av vei-planen, å opparbeide sitt stykke av veien som alminnelig bygde-vei og til almen ferdsel.

På den solgte parsell må ikke anlegges noen bedrift som kan genere nabo ved støy, larm, ond lukt eller urenslighet, så som blikkenslagerverksted, garveri, svinehold videre enn til hus-bruk og liknende, hvorimot hovedbølets eier i så henseende står fritt.

Eiendommen overdras forøvrig med de rettigheter og forpliktelser hvormed jeg har eiet den.

Oslo, den 27. november 1950
for Ralph Tschudi i henhold til fullmakt.

Ralph Tschudi

Det bekreftes at foranstående skjøte er undertegnet i mitt nær-
vær og at utstederen er over 21 år.

Oslo, den 27. november 1950.

Grete Haug

Rich. Thune
(sign)

Oslo (0301), Gnr 190 / Bnr
219: Høgåsveien 1A

Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	5
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6

Nr. 190 linn. 219		105 0301 0060575		Gnr 190 Bnr 219	
Navn:		Tomt nr. 105 del med Prinsdalsvei			
Dagbok-nr.	Dagbok-fort	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
8061	13/50	MÅLBREV av 4/4, grdf. 14/7 1938 hveretter nærv. bruk er framslit bnr. /	218	2822	Om eldre del ss gd
3420	6/12.50	Birger Løken skjøte av 27/11 grdf. 12.50 fra Ralph Tschudi for kr. 1.800,-	2220		skjøte 24.12.50 ss) del 24.12.50. Birger Løken skjøte del, 1.11.50, skjøte i skjøte i skjøte av 24.12.50 1.11.50 del med bnr. 218 ss 1.11.50
20596	25.9.78	Anne Eline Embretsen, f. 041032- ved skjøte av 18.9.78 på ideell 1/2 fra Ruth Solweig Løken som gave. Verdi kr. 117.500,- Best. om at gaven er mottatt som ei	7532		(Ene-eier)

Nr. 190 bnr. 219		Navn: 190 bnr. 219		Gnr 190 bnr 219	
Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Hefteiser	Pante- bok	7	Forandringer, utsettelse og ann.
13420	4/11.52	Skjøte av 27/11. grbf. 1/2.52 innsett bedømmelse om veier, benyttelse m.m.	B220		Yen. ann. 27/11.52. pr. parcell nr. 165.
4780	20/4.52	Erklæring dat. 28/3 dgbf. 23 grbf. 24/52 fra Birger Løken om vei, gjerd., kloakk, avgivelse av veigrunn m.v. Dgbnr.	A129		
15808	22/12.52	Obl. dat. 20.4.23/12.1952 fra Birger Løken til Akers Sparebank for kr. 64.000. - lydt. pr. 2 prisen - utbetalt: kr. 2. Lø. om 1/12.52	B269		Ans. 30/8.1955 Dfr. 11029. C 5/54
12087	16/9.53	Erklæring dat. 12 grbf. 17/9.53 om vedtagelse av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement.	B240		
458	13/5.54	Obl. dat. 11.4.13/11.1954 fra Birger Løken til Arbeidernes Landsbank for kr. 4.000 - lydt. pr. prisen etter kr. 4.000. - til 1/12.54 og senere etter 1/12.54 Obl. pr. det lån og medlemskap som måtte bli betalt 1/12.54. 8/1.1954.	B277		Ans. 13/1.53. Yen. 387. 622/631
11914	21/9.54	Obligasjon dat. 17 afg. 21 grbf. 22/9.1954 fra - Os - til Husbanken stor kr. 64.000. - lydt. på 1/12.54 prioritett i nærv. bruk Bestem. om bortleie. Eied. må ikke selges, pantsattes, påbindes andre hofteiser, behøves med rettspant eller inndras i eierens konkursbe uten Husbankens samtykke.	B282		Ans. 23. des. 1953, pant. pap. 1/12.53. C 74/22 2488/84-16.1: Slettet RB
7951	15/6.55	Obligasjon dat. 14/6.1955 afg. 14/6.55 fra - Os - til Husbanken stor kr. 64.000. - lydt. på 1/12.55 prioritett i nærv. bruk Bestem. om bortleie. Eied. må ikke selges, pantsattes, påbindes andre hofteiser, behøves med rettspant eller inndras i eierens konkursbe uten Husbankens samtykke.	B299		Ans. 30/8.1955 Dfr. 11030 C 5/54
6582	15/4.54	MÅLBREV av 27. grbf. 27/4.1954 over en parsell stor 1720, 1m² som er framålt nærv. bruk og gitt betegnelsen gnr. 190 bnr. 385.	A431		Ans. 28.5. 24. ann. 27. 1/3-74. dgbf. 44/6. 8
10531	7/6.73	Utspråk kr. 1.185. - dat. 27.5.73, bas x Ruth Solweig Løken for rettshatt 1974.	14		
13278	11.5.83	Obl kr 7.000 adv Sverre Radey.	1111		29/11 -87 Dbnr. 13055 SLETTET

Nr. _____

Gnr. 190 Bnr. 219 = 3

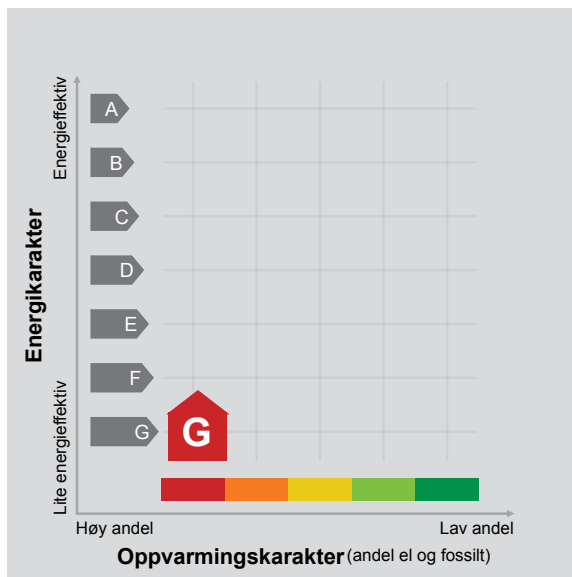
GA-4316 TRE

Gnr. 190 Bnr. 219 = 3

ENERGIATTEST



Adresse	Høgåsveien 1A
Postnummer	1263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	190
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80450109
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192250
Dato	21.11.2025



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

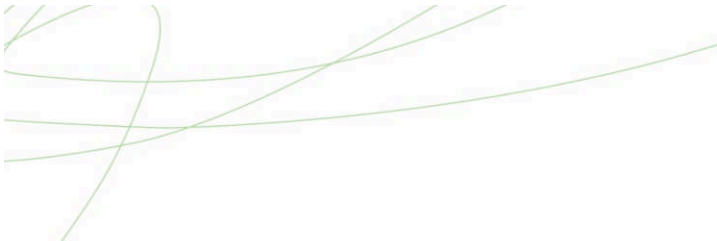
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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)

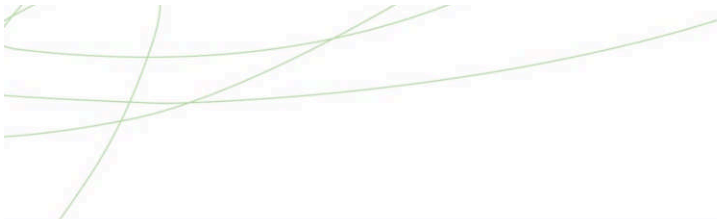
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termografering og tetthetsprøving

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

- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

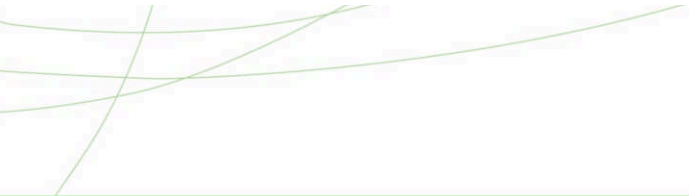
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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. Monter 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

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 eiendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Høgåsveien 1A, 1263 Oslo
Gnr. 190, Bnr. 219, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

38251149

Meglerforetak:

PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler:

Trond Svarød

Telefon / Mobil:

23 12 71 90 / 920 44 727

E-post:

trond.svarod@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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** _____

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-