PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VÅRVEIEN 47B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Vårveien 47B , 1182 OSLO
OSLO kommune
gnr. 149, bnr. 4, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 **Rapportdato:** 08.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4309 **Referansenummer:** EG2212

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 2001. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i 1.etg og består av entré, bad/wc, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong på ca. 3,5 m² og balkong på ca. 2 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 5,6 m² og 1 garasjeplass. Leiligheten holder god standard og fremstår godt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving (nåværende eier):
2025: Ny 1-stavs eikeparkett i alle rom med unntak av våtrom
2025: Sparkling og maling himlinger, vegger og karmer
2025: Nye garderobeskap
2025: Nye innerdører
2025: Nye taklamper
2025: Nye panelovner
2025: Nye deksler på strømpunkter og brytere
2025: Byttet et par fliser på bad/wc (utført av flislegger)
Øvrige arbeider er utført av innleide håndverkere i regi av Eibo Invest AS.

Vedlikehold og standardheving (tidligere eier):
2024: Montering av innglassing på balkong
2023: Montering av hvitevarer i kjøkken
2023: Montering av nye lys på badet (utført av Grønn Strøm AS)
2021: Nytt baderomsmøbel (utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS)
2021: Oppgradert sikringsskapet (utført av Thor Erik Nilsen hos Elfikseren).

Selveierleilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 2 etasjer, underetasje (inngangsplan) og kjeller oppført i 2001. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Drenering er trolig utført i henhold til praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betong. Lyd- og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Øvrige fasader i murverk og bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein og pussede/malte flater. Flat oppforet takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Tilgang til felles takterrasse. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med flislagt trapp og gangareal, samt malte overflater. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Malte karmer og listverk. Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35 dB) fra byggeår. Det er montert digitalt kamera/kikkehull. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår. Utgang fra stue til innglasset balkong på ca. 3,5 m² og åpen balkong på ca. 2 m². Balkongdekke i betong belagt med fliser. Innglassing med skyvbare glassfelt og glassdør. Rekkverk i aluminium/stål. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,09 m. Det er montert strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs eikeparkett i entré, kjøkken, stue og i alle tre soverom. Vegger: Hovedsakelig sparklede og malte slette flater (malte plater og puss/betong). Himlinger: Malte betongelementer med unntak av våtrom. Sorte 1-speils innerdører i tre. Sortmalte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderober med speildører i entréen og på to soverom. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Pipen er pusset og malt. Det er mulighet for tilkobling av peisovn i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er fra byggeår og levert i regi av MB Byggconsult AS. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin i nisje. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedør i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Varmtvannsbereder plassert bak hvite, laminerte skyvedører. Nytt baderomsmøbel fra 2021 (utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2001 med profilerte fronter i eik og laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvask -/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin, AEG induksjonstopp, AEG stekeovn og Bosch kombinert kjøle-/fryseskap. Villavent kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Kjøkkenet ble oppgradert med nye hvitevarer i 2023 ifølge tidligere eier (med unntak av oppvaskmaskin).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liter Oso varmtvannsbereder fra 2001 plassert på bad/wc. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Inspeksjonsluke med fordelerstamme og stoppekran er lokalisert i himlingen på bad/wc. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Mekanisk avtrekk med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/wc (Villavent). Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc. Nye sorte panelovner fra 2025. Nye taklamper fra 2025. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telia TV- og internett-tilknytning. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sorte stikkontakter og brytere, montert i 2025. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømavleser og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømavleser ble installert i 2019. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

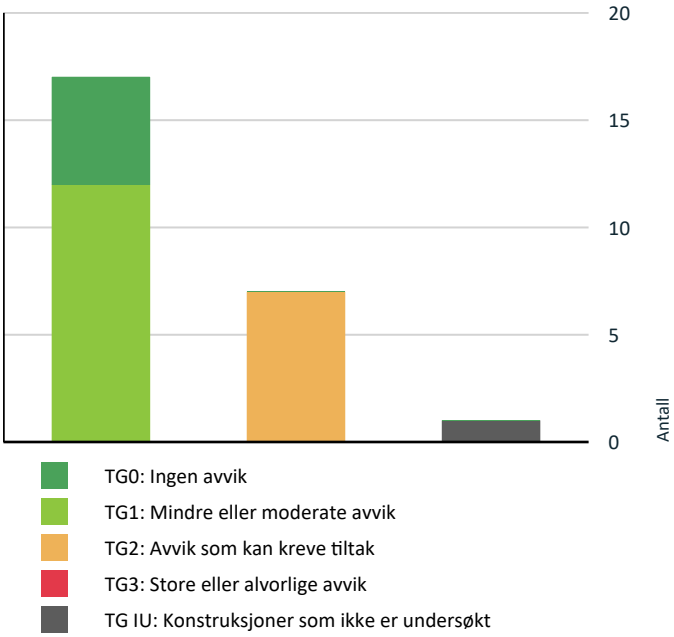
Selveierleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 30.06.1999, korrigert 14.01.2000.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2001

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Malte karmer og listverk.

Vinduene ble malt innvendig i 2025. Fremstår som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vindusglassene er hele, og det ble ikke observert punkteringer. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år. Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35 dB) fra byggeår. Det er montert digitalt kamera/kikkehull. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår. Malte karmer og dørgerikter.

Dørene ble malt innvendig i 2025. Fremstår som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong på ca. 3,5 m² og åpen balkong på ca. 2 m². Balkongdekke i betong belagt med fliser. Innglassing med skyvbare glassfelt og glassdør. Balkongen ble innglasset i 2024. Rekkverk i aluminium/stål. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,09 m. Det er montert strømuttak.

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 2 etasjer, underetasje (inngangsplan) og kjeller oppført i 2001. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Drenering er trolig utført i henhold til praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betong. Lyd- og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Øvrige fasader i murverk og bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein og pussede/malte flater. Flat oppforet takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Tilgang til felles takterrasse. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med flislagt trapp og gangareal, samt malte overflater. Bygningen har personheis.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stavs eikeparkett i entré, kjøkken, stue og i alle tre soverom.

Vegger: Hovedsakelig sparklede og malte slette flater (malte plater og puss/betong).

Himlinger: Malte betongelementer med unntak av våtrom.

Vedlikehold: Leiligheten er pusset opp i 2025. Det er lagt 1-stavs eikeparkett i alle rom med unntak av våtrom, samt sparklet og malt himlinger, vegger og karmer. Fremstår som godt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 1.etg over u.etg (inngangsplasn) og garassjekjeller (bakkeplan).

TG 1 Pipe og ildsted

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Pipen er pusset og malt. Sotluken er lokalisert i stue. Det er mulighet for tilkobling av peisovn i stue. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse ved vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 0 Innvendige dører

Sorte 1-speils innerdører i tre. Sortmalte karmer og dørgerikter. Nye innerdører fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 0 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober med speildører i entréen og på to soverom. Nye garderobeskap i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er fra byggeår og levert i regi av MB Byggconsult AS. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc. Det foreligger ferdigattest på

oppføring av alle bad hos Plan- og bygningsetaten. Ferdigattesten er datert 23.06.2004.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje på fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

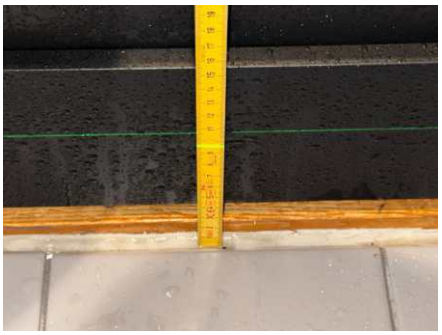
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble byttet et par fliser i 2025 (utført av flislegger). Det ble målt ca. 45 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 33 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje på fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.


Fallforhold ca. 95 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold ca. 128 mm overkant gulv ved dusjsone


Fallforhold ca. 140 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos Plan- og bygningsetaten. Ferdigattesten er datert 23.06.2004.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.
Innhent dokumentasjon, om mulig. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.


Plastsluk med klemring og synlig membran

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin i nisje. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedør i glass, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Varmtvannsbereder plassert bak hvite, laminerte skyvedører. Nytt baderomsmøbel fra 2021 (utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS).

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble foretatt hulltaking ved forrige salg i 2025. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom på baksiden av dusjsonen. Hullet er tettet med avtagbart dekklokk. Hullet ble besiktiget, og det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2001 med profilerte fronter i eik og laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin, AEG induksjonstopp, AEG stekeovn og Bosch kombinert kjøle-/fryseskap. Villavent kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Kjøkkenet ble oppgradert med nye hvitevarer i 2023 ifølge tidligere eier (med unntak av oppvaskmaskin).

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere Waterguard (lekkasjevarsler). TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

I henhold til Byggforsk byggdetalj 700.320 om levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design, 10–25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk (Villavent).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Inspeksjonsluke med fordelerstamme og stoppekran er lokalisert i himlingen på bad/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Rør-i-rør-systemet er 24 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert irr på kobberrør ved koblingen i kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak

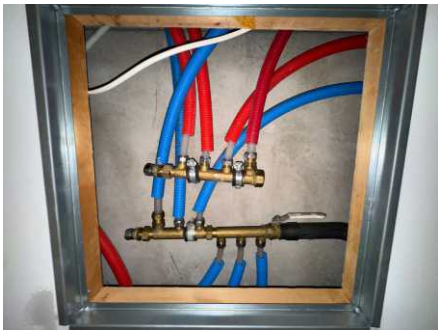
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Røranlegg i kjøkken



Inspeksjonsluke med fordelerstamme og stoppekran er lokalisert i himlingen på bad/wc

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc/plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/wc (Villavent). Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG 2 Varmtvannstank

198 liter Oso varmtvannsbereder fra 2001 plassert på bad/wc. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har en effekt på 2000 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, stilles det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet ble innført i 2010 for å redusere risikoen for varmgang og brann ved bruk av stikkontakt. Dagens løsning var i henhold til gjeldende krav på installasjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc. Nye sorte panelovner fra 2025. Nye taklamper fra 2025. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telia TV- og internett-tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

230V systemspenning. Elektriske anlegget er fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sorte stikkontakter og brytere, montert i 2025. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømavleser og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømavleser ble installert i 2019. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2021: Oppgradert sikringsskapet (utført av Thor Erik Nilsen hos Elfikseren).
   2023: Montering av nye lys på badet (utført av Grønn Strøm AS).
   2025: Nye deksler på strømpunkter og brytere.
   Det ble ikke fremlagt samsvarserklæring.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Inntak og sikringsskap

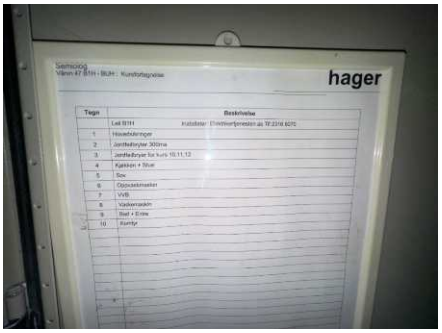
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 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 forenklede 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.

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

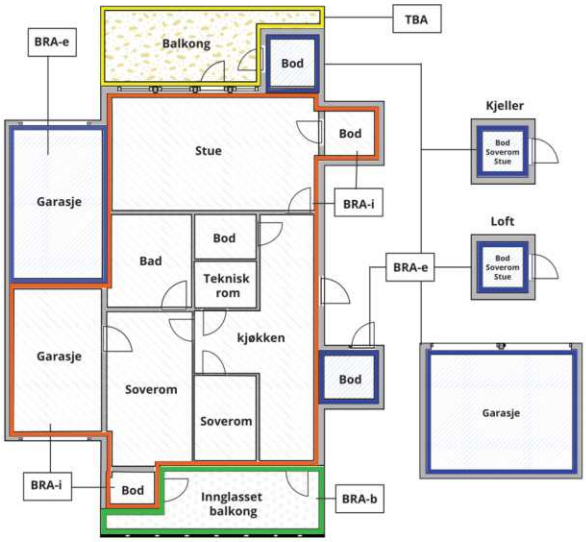
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	82		4	86	2
Kjeller		6		6	
SUM	**82**	**6**	**4**		**2**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

1.Etasje: Entré, bad/wc, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong på ca. 3,5 m² (BRA-b) og balkong på ca. 2 m² (TBA). Yttervegg mellom innglasset balkong og leilighet medregnes i BRA-B, avrundet til 4 m².

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5,6 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 30.06.1999, korrigert 14.01.2000.

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: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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)
Selveierleilighet	82	4

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	4		9	1762.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Vårveien 47B

Hjemmelshaver
Eibo Invest AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Vårveien 47	94 / 1027	OBOS Eiendomsforvaltning AS	984118600

Felles formue
Kr. 20 397 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 73 258 05.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i boligblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde i mellom Ekeberg og Ryen i bydel Nordstrand. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til bussholdeplass og nærhet til Ryen T-banestasjon. I nærområdet finnes matbutikker som Spar og Rema 1000. Kort vei til Manglerud og Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsområder ved bla. Ekebergsletta, Ekebergparken og Brannfjellskogen samt Østmarka med turstier, lysløyper og fiske-/badevann. Kort avstand til badeplasser ved Katten, Hvervenbukta og Nordstrand bad m.fl.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomteareal for sameiet på ca. 1.763 m² opparbeidet med grøntområder, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst og parkeringsareal. Skrånende terreng, devis som fjell- og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 5.739,- (inkl.bla. tv/brebånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld, trappevask, drift av sameiet, forretningsfører m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,6 m².

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg. Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i det vesentligste av boligblokker og småhusbebyggelse. Boligsameiet Vårveien 47 består av 12 boligseksjoner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	80932950			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.11.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	05.11.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.11.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	06.11.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	
2	08.11.2025	
3	08.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/EG2212

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.
38251387

Selger 1 navn
Jon Ivar Haldorsen

Gateadresse
Vårveien 47B

Poststed	Postnr
Oslo	1182

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

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: Et par sprekte fliser ved servant og garderobe er byttet i 2025. Arbeid utført av flislegger i regi av Eibo Invest AS.

Document reference: 38251387

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny baderomsinnredning i 2021, utført av «Rørlegger og Bolig Konsulenten AS»
Arbeid utført av	Rørlegger og Bolig Konsulenten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje i boder i 2016. Utbedret av sameiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje i boder i 2016. Utbedret av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll og vedlikehold i 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 38251387

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra takstmann i forbindelse med dette salget

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

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

Beskrivelse: Felleskostnadene øker med 8% fra januar 2026

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

Document reference: 38251387

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

Document reference: 38251387

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

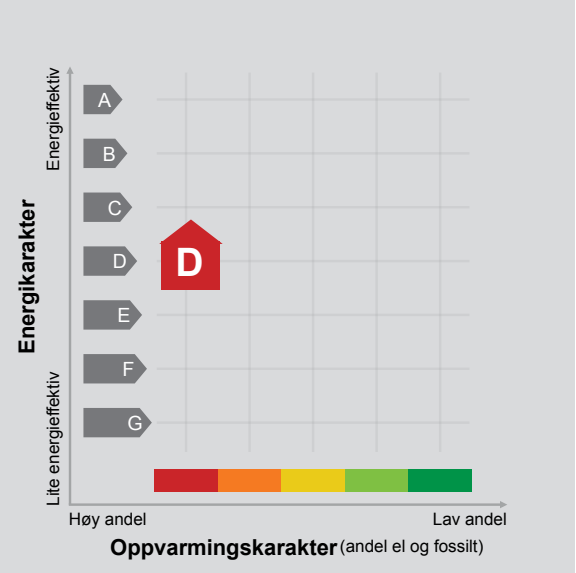
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Ivar Haldorsen	7ec1cced6d4b3a34629b0e7958e5c90e15a16e6e	06.11.2025 08:46:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251387

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Vårveien 47B
Postnummer	1182
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81719241
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-144649
Dato	08.07.2025



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 7 984 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 984 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Vårveien 47B

Nabolaget Simensbråten - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	15 min 1.3 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	20 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	4 min 2.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	4 min 2.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Benveien Linje NC2, 23	3 min 0.2 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	4 min 2.9 km
Holtet Linje 13, 19	5 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.7 km

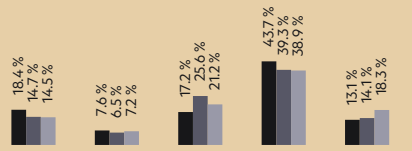
BARNEHAGER

Brumlebassen barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Rygin barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 0.6 km
Svartdalsparken Kanvas-barnehage (1... 68 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ryen	7 min
Spar Simensbråten	8 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Svartdalen balløkke	12 min
Ekeberg skole	13 min
SATS Ryen	10 min
EVO Ryen	11 min

«Godt sted å bo. I byen, på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

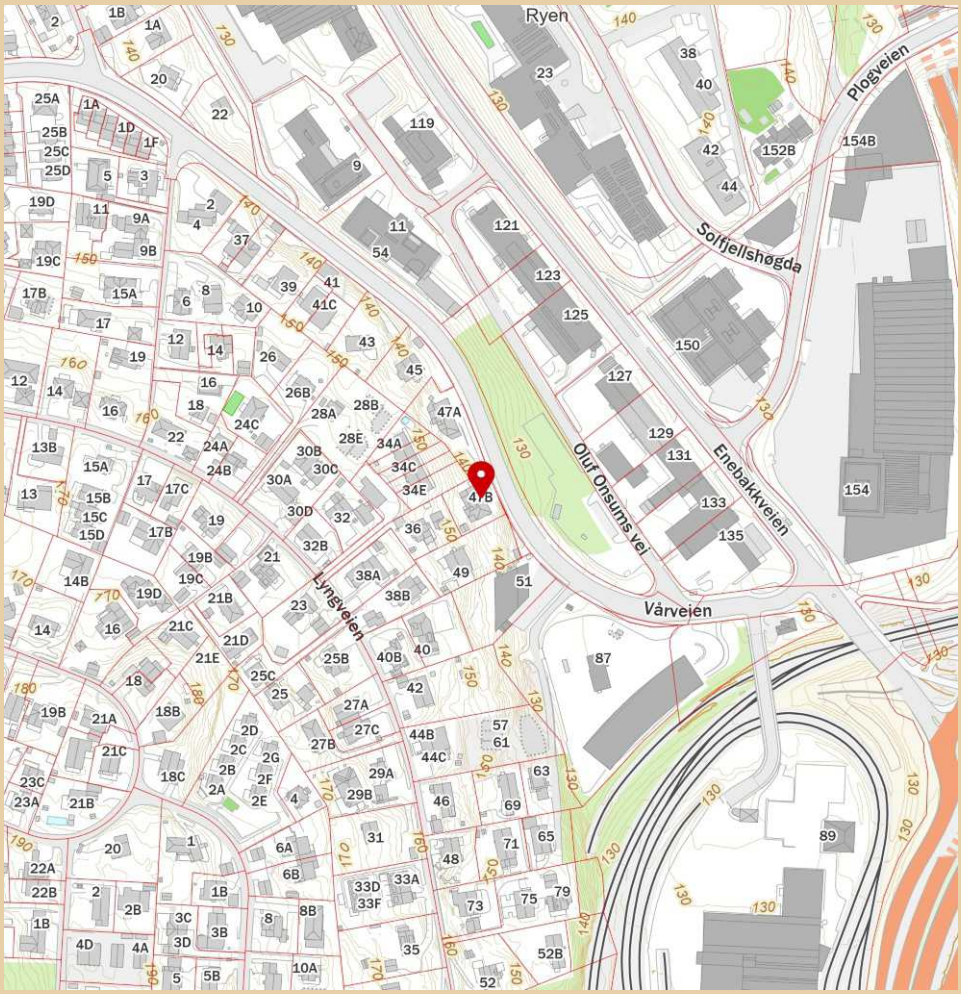
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

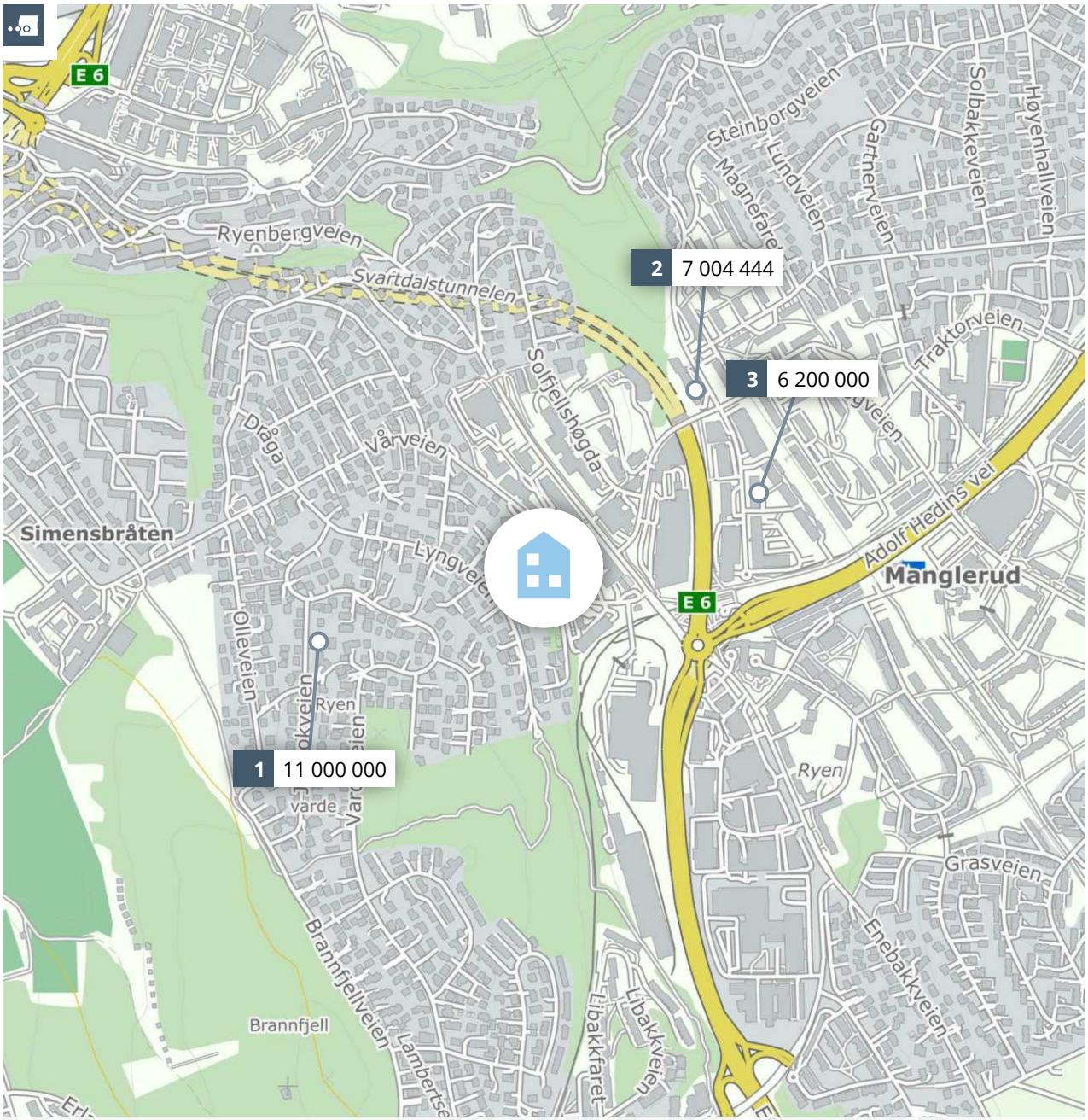
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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



Meglers verdivurdering

VÅRVEIEN 47 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 09.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vårveien 47 B, 1182 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 149 BNR 4 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SIMENSBRÅTEN

Verdivurdert til

7 250 000

73 259	7 323 259	89 308
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	6 m²	4 m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	5 740
Formue	20 397
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jonsokveien 4 A				27.10.2025	9 700 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**125 000**
	88 m²	2004	2. etg	3 sov						
2	Svartdalsveien 73				12.06.2025	4 990 000	**5 850 000**	1 154 444	7 004 444	**106 128**
	66 m²	2008	5. etg	2 sov						
3	Ryenstubben 4				20.05.2025	5 840 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**81 579**
	76 m²	1995	2. etg	3 sov						

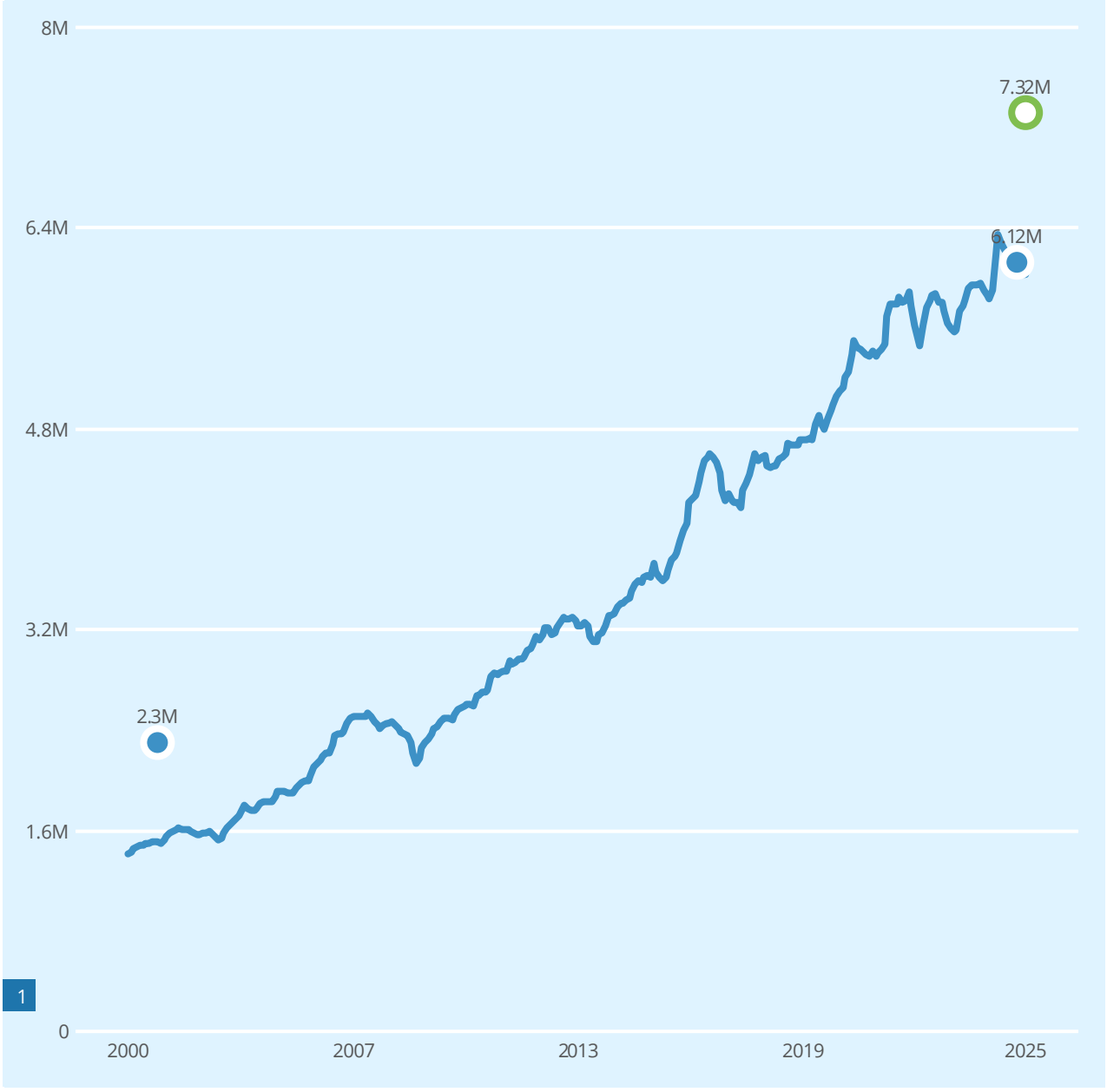
Flott 4-roms med heis, balkong og garasjeplass | 3 soverom | Felles hage og takterrasse | Sentralt og barnevennlig

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.08.2025	29.08.2025		6 250 000	6 050 000	74 828	6 124 828	2
16.10.2001		16.10.2001	-	2 300 000	-	2 300 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppusset 2025

Leiligheter til salgs i SIMENSBRÅTEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

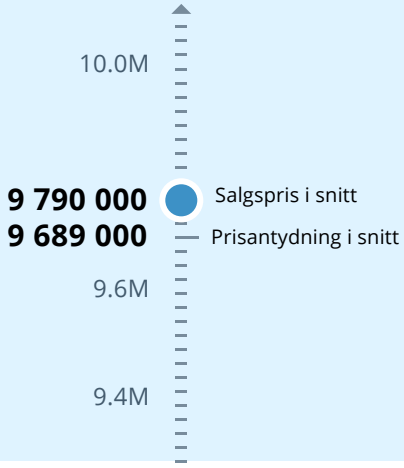


Annonsene har i snitt ligget ute i

8
dager

Leiligheter solgt i SIMENSBRÅTEN grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

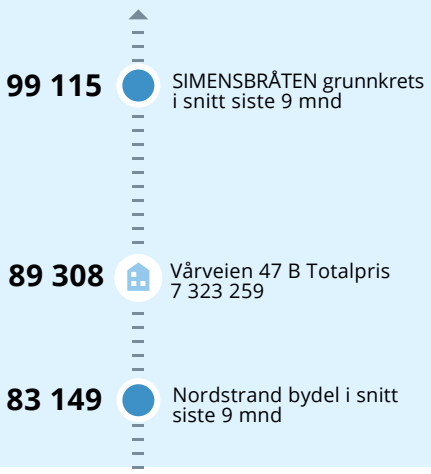


Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Panorama Eiendomsmegling AS
v/Stefan Safri
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Stefan@privatmegleren.no

Deres ref.: vårveien 47b . Vår ref.: 1127-1-09 Dato: 05.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Vårveien 47
Organisasjonsnr:	984118600
Seksjonseier:	Eibo Invest As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Vårveien 47 B, 1182 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	149
Bnr.	4

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80932950.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Biloppstillingsplass i garasje medfølger hver seksjon. Heis direkte fra garasjeplan. Felles takterrasse for seksjonseierne. Fremleie må godkjennes av styret etter vurdering. Kfr. vedtektenes ¤ 16. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i sameiet. Felleskostnadene økes med 8 % fra 1.1.2026, og TV og bredbånd økes

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207886629
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	799 986,00
Innfrielsesdato:	30.11.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 739,81,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 240,81	
TV/bredbånd	499,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	827,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 402,-
Annen formue:	20 397,-
Gjeld:	77 099,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207886629
Restsaldo:	73 258,85
Kapitalkostnader:	867,49
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 73 258,85,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Trine Christensen, e-post: varvn47@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1127

Boligsameiet Vårveien 47

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Vårveien 47

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mars kl. 10:00 og lukker 11. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1127

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Vårveien 47

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Bjørn Amble, vår rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Kit Wong og Nina Wroldsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trine Christensen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joakim Wolf
- Nina Wroldsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Else-Marie Trebbien

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Berit Listegaard

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trine Christensen	Vårveien 47 A
Styremedlem	Else-Marie Trebbien	Vårveien 47 B
Styremedlem	Joakim Wolf	Vårveien 47 A
Varamedlem	Nina Wroldsen	Vårveien 47 B

Valgkomiteen

Anne Berit Lislegaard	Vårveien 47 B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Vårveien 47
Sameiet består av 12 seksjoner.
Boligsameiet Vårveien 47 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984118600, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
149 4

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er EY.

BESKYTTET

Styrets arbeid

Det har vært avholdt seks styremøter etter det digitale årsmøtet i mars. I løpet av 2023 har styret behandlet 34 saker. Kontakten mellom styremedlemmene har vært god.

Dugnad

Det har vært avholdt en dugnad i 2023, med god deltakelse. Det har vært flere små dugnader i løpet av året.

HMS-arbeid

Fra februar 2023 ble det forbudt å produsere eldre type lysrør. Sameiet har derfor bytte ut de fleste lyskildene til LED- lys i fellesarealene innvendig og utvendig, samt heisene.

Brannvernarbeid

Styret har utført brannvernarbeidet selv dette året. Det har blitt satt opp flere skilter i fellesarealene. Alle batterier til røykvarslerne er byttet/kontrollert, pulverapparatene er også kontrollert.

.

Utført vedlikeholdsarbeid

Fliseprosjektet utendørs har ikke blitt ferdigstilt. Styret ønsker å innhente flere tilbud.

.

Planlagt vedlikeholdsarbeid i 2024

Fullføre det utvendige flisearbeidet i trappen i B-blokken.

Avtaler:

Avtalen med Oslo kommune om henting av restavfall/papir har fungert godt. Miljøstasjonen har blitt et tilleggsgode for oss alle.

El-billading fungerer godt.

Avtalen med Skandinavisk Utemiljø/ Sumo er forlenget med snøbrøyting og strøing.

Otis har ansvaret for de to heisene i sameiet og med kontroller av Plan - og bygningsetaten / i Oslo kommune. Den siste kontrollen var i januar 2022 og er gyldig frem til 2024. I 2023 har heisene vært stabile.

Telenor
Styret har forlenget avtalen med Telenor i 2022, med 36 måneders bindingstid. Alle beboerne har fått nytt utstyr i denne forbindelse.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet med kr. 141 525 positivt, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 169 077.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Vårveien 47.

Lån

Boligsameiet Vårveien 47 har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8,4 % økning av felleskostnadene
fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Vårveien 47

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Vårveien 47 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: E64KJ-7VANQ-WTBLI-ST668-PBFPZ-BV70N

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 19. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: E64KJ-7VANQ-WTBLI-ST668-PBFPZ-BV70N

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BOLIGSAMEIET VÅRVEIEN 47
ORG.NR. 984 118 600, KUNDENR. 1127

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	689 364	667 752	668 000	733 000
Andre inntekter	3	46 048	57 943	33 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**735 412**	**725 695**	**701 000**	**768 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 505	-5 348	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-62 175	-59 785	-63 000	-64 000
Konsulenthonorar	7	-11 519	-6 433	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-57 369	-321 610	-86 350	-86 350
Forsikringer		-68 979	-56 155	-61 800	-75 000
Kommunale avgifter	9	-112 977	-96 077	-100 813	-123 770
Energi/fyring		-42 232	-52 163	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 826	-69 937	-71 900	-71 900
Andre driftskostnader	10	-62 690	-57 352	-66 100	-68 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-535 912**	**-770 500**	**-571 603**	**-603 260**
DRIFTSRESULTAT		**199 500**	**-44 805**	**129 397**	**164 740**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 345	5 780	0	0
Finanskostnader	12	-65 320	-47 771	-55 000	-69 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-57 975**	**-41 991**	**-55 000**	**-69 000**
ÅRSRESULTAT		**141 525**	**-86 796**	**74 397**	**95 740**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-86 796		
Reduksjon udekket tap		141 525	0		

BESKYTTET

BOLIGSAMEIET VÅRVEIEN 47
ORG.NR. 984 118 600, KUNDENR. 1127

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 122	16 165
Driftskonto OBOS-banken		169 833	40 832
Sparekonto OBOS-banken		18 363	48 868
SUM OMLØPSMIDLER		**206 317**	**105 865**
SUM EIENDELER		**206 317**	**105 865**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-719 400	-860 925
SUM EGENKAPITAL		**-719 400**	**-860 925**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	888 477	934 618
SUM LANGSIKTIG GJELD		**888 477**	**934 618**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 273	31 851
Påløpte renter		6 139	320
Påløpte avdrag		3 829	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**37 241**	**32 171**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**206 317**	**105 865**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Boligsameiet Vårveien 47

Trine Christensen/s/ Joakim Wolf/s/ Else-marie Trebbien/s/

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	617 508
Kabel-TV	71 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**689 364**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leieinntekter reklame	36 048
Forsikring	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**46 048**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

BESKYTTET

REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 505.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 519
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 519**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 380
Drift/vedlikehold elektro	-2 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 241
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 792
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-698
Kostnader dugnader	-1 146
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-57 369**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-70 057
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-41 390
	-112
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**977**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-27 120
Snørydding	-29 906
Andre fremmede tjenester	-176
Andre kontorkostnader	-2 612
Telefon, annet	-181
Bank- og kortgebyr	-2 258
Velferdskostnader	-439
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-62 690**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	500
Renter av sparekonto i OBOS-banken	495
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 350
SUM FINANSINNTEKTER	**7 345**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

BESKYTTET

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 320
SUM FINANSKOSTNADER	**-65 320**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 15 år.

	-1 042	
Opprinnelig 2020	983	
Nedbetalt tidligere	108 365	
Nedbetalt i år	46 141	
		-888
		477
		-888
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**477**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80932950. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Rep. av løse fliser i oppgang	Reparasjon av løse fliser i trappeoppgang og inngangsparti i blokk B. Finansiering via låneforhøyelse i OBOS-banken kr. 350 000.
2019	Kanalrens	Kanalrens i samtlige 12 leiligheter ble gjennomført i slutten av mai. Kanalene på taket ble også renset - et nødvendig tiltak etter 18 års drift.
2018	Nye garasjeporter	Garasjeporter i A og B var ikke lenger godkjent, og Asker og Bærum Garasjeporter AS installerte nye garasjeporter i mai.
2018 - 2019	El-billading	El-bil lading er på plass i begge blokker. Eda Elektro AS er leverandør på både oppgradering av felles sikringsskap i garasjene, og innstallering av ladepunkter.
2017	Automatiske målere	Hafslund/Eltel har installert automatiske målere i begge blokker.
2014 - 2014	Maling, calling etc.	Maling av begge oppganger. Nytt Calling anlegg i begge oppgangene. Skiftet låser til øverste utgangsdør etter pålegg fra brannvesenet. Felling av trær på eiendommen.
2012 - 2012	Nye fliser foran hovedinngangen	Flisene foran blokk B har blitt skiftet.
2010 - 2010	Maling av vinduer	Vinduene ble malt utvendig.
2010 - 2010	Rehabilitering fasader	Fasadene på A og B blokka rehabiliteres.
2008 - 2008	Ventilasjonsvifter i boder garasje	Det har blitt montert ventilasjonsvifter i boder i garasjeanlegg i A og B blokken.

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.03.24 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 11.03.24
Selskapsnummer: 1127 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Vårveien 47

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Amble, vår rådgiver i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kit Wong og Nina Wroldsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Trine Christensen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Joakim Wolf

☐ Nina Wroldsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Else-Marie Trebbien

Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ Anne Berit Listegaard

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Vårveien 47

Organisasjonsnummer: 984118600
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mars kl. 10:00 til 11. mars kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Amble, vår rådgiver i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Kit Wong og Nina Wroldsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 40 000kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Trine Christensen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Christensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Wolf (8 stemmer)
Nina Wroldsen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Joakim Wolf
Nina Wroldsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Else-Marie Trebbien (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Else-Marie Trebbien

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Berit Listegaard (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Berit Listegaard

Protokollen signeres av:

Møteleder:
Bjørn Amble/s/

Protokollvitner:
Kit Wong/s/ og Nina Wroldsen/s/

HUSORDENSREGLER
FOR BOLIGSAMEIET VÅRVEIEN 47

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 22. november 2001
Vedtatt i revidert utgave på sameiermøte 3. mars 2009
Vedtatt revidert på sameiermøte 11. april 2013
Vedtatt revidert på sameiermøte 13. mars 2018
Sist endret i årsmøte 09.03.2022.

1. MÅLSETTING

Husordensregler omfatter råd, plikter og bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer. Disse reglene har til hensikt å sikre seksjonseiernes rettigheter som ro, orden og hygge, samt å fremme et godt miljø og trivsel i boligsameiet. Det er hver enkelt av oss og i fellesskap, som er ansvarlig for at eiendommen er i god stand og blir et godt sted å bo. Husordensreglene skal bidra til dette.

2. MELDINGER, HENVENDELSER OG KLAGER

- Henvendelser til styret og klager til styret vedrørende brudd på husordensreglene skal skje skriftlig. Benytt styreleders postkasse.

3. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

- Det skal være ro i leiligheten, inkludert balkong/terrasse/takterrasse og ellers i blokken mellom kl. 23.00 – 07.00 på hverdager. På søndager og andre helligdager skal det være ro frem til kl. 13.00.
- Fester skal varsles naboer i god og rimelig tid på forhånd.
- Tilsvarende gjelder før en starter oppussings-/vedlikeholdsarbeider i leiligheten som medfører støy.

4. FELLESEIENDOM

- Renhold av trapperom utføres av eksternt firma og styret har avtalt den samme arbeidsplan for hele året.
- Tap av systemnøkler må meldes til styret omgående. Seksjonseier eller fremleier må selv bekoste nye nøkler. Det samme gjelder fjernkontroll til garasjeporten
- Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være på plass og av standard type.
- Hvis skilt blir borte, ødelagt eller ønsket endret, må nytt skilt bestilles gjennom styret.
- Seksjonseier eller fremleier er erstatningspliktig for skader som påføres felles eiendom.

5. GARASJE, TAKTERRASSE, TRAPPEROM OG GÅRDSPLASS

- Motorsykkel, sykler mm, skal parkeres på plasser som er anvist av styret. Parkeringsplasser for biler er seksjonert på den enkelte eier.
- Familie/gjester kan parkere i garasjen etter avtale med seksjonseier.
- Det er ikke anledning til å leie ut parkeringsplass til andre utenfor sameiet.
- Gjester/leverandører skal parkere på gjesteparkeringsplass (2 stk pr blokk) eller i Vårveien.
- Det tillates ikke vask av kjøretøyer på sameiets fellesarealer.
- Parkeringsplass og garasjegulv holdes rene.
- Bruk av åpen ild i garasjen er ikke tillatt.
- Røyking er ikke tillatt i garasje, heis eller trapperom.

- Gårdsplass, trapperom, fellesareal i garasje og takterrasse skal ikke opptas av: gjenstander tilhørende beboerne, eksempelvis: kasser, pappkartonger, diverse innbo, sportsutstyr eller annet, grunnet brannfare (ifølge HMS regler). Gjenstandene skal oppbevares i boden.
- Dører og port i garasjen, inngangsdør og dør til takterrassen skal alltid være låst når plassen forlates.
- Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å henge/sette opp plakater av forskjellig art på felles eiendom.
- Bygningsavfall og større avfallsmengder skal ikke plasseres i sameiets søppelbeholdere eller på sameiets eiendom, dette må den enkelte levere til godkjent avfallsmottak.
- Dersom søppelbeholderne er fulle må avfallet oppbevares av den enkelte beboer i egen leilighet/bod frem til avfallsbeholderne er tømt

6. BALKONGER / TERRASSER

- Banking og lufting av tøy, sengetøy, møbler og tepper mm, kan utføres på egen balkong/terrasse evt. takterrasse.
- Vinduskarm må ikke benyttes til å henge tøy eller lignende for lufting.

7. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

- Forandringer i leiligheten som f.eks. fjerning av vegger, muring av peis eller større forandringer, må ikke skje uten tillatelse fra styret. Før tillatelse gis og byggearbeidene starter, bør man ta kontakt med en byggeteknisk fagkyndig, som i skriftlig form kan meddele styret hva eventuelle byggearbeider vil innbefatte.
- Installasjon av peis krever godkjenning av offentlige instanser. Styret kan veilede til rette instans. Godkjenningen betales av eier.
- Utskifting av vinduer og inngangsdør krever også behandling av styret, da det kun er bestemte typer som er godkjent i vårt sameie.

8. BRANNSIKRINGSUTSTYR

- Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med minst en røykvarsler og brannslokkingsutstyr, dvs. et pulverapparat eller brannslange.
- Seksjonseier har ansvaret for å skifte batteri i røykvarsler og teste at den fungerer.
- Seksjonseier har ansvaret for å få skiftet innhold eller nyanskaffelse av brannslukningsapparat.

9. FORSIKRING

- Sameiet har tegnet fullverdig byggforsikring. Denne gjelder imidlertid ikke skade på innbo. Kontakt ditt forsikringsselskap for å sikre deg en fullverdig innbo- og løsøreforsikring.

10. SEKSJONSEIER OG FREMLEIER

- Seksjonseier er ansvarlig for at Husordensregler blir overholdt av hans husstand og plikter å gjøre fremleier kjent med reglene og er ansvarlig for at disse følges.

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Vårveien 47, org. nr. 984 118 600

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter iht. lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Sist endret årsmøte 17.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Boligsameiet Vårveien 47. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.09.2001.

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 149, bnr. 4 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av biloppstillingsplass i garasje, slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av oppdelingsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i tredje ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, eller slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Bygningsmessige arbeider

(1) Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse av styret. Søknad om varmepumpe må sendes skriftlig til styret. Søknaden må innebefatte opplysninger om hvor varmepumpen er planlagt montert, og hvilket firma som skal utføre installasjonen og tidsramme. Det må foreligge skriftlig nabovarsel (av hensyn til plassering av varmepumpen).Når styret behandler søknaden må styret vektlegge: Plassering av varmepumpen, estetikk, sikkerhet og støy for naboene.

(2) Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret foreligge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

(3) Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og installasjon som nevnt i pkt. 5-2 (2).

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider (1) Det er ikke tillatt å benytte sameiets felles strømanlegg til lading av el-bil eller ladbare hybrider.

(2) Det er tilrettelagt for etablering av ladestasjoner for lading av el-bil og ladbare hybrider i sameiet. Den enkelte seksjonseier kan etter søknad til styret sette opp ladestasjon på sin parkeringsplass. Det må benyttes en el-installatør som er godkjent av styret. Kostnader til dette skal dekkes i sin helhet av seksjonseieren.

(3) Ved etablering av ladestasjon vil brukeren måtte betale et fast månedlig parkeringstillegg fastsatt av styret. Dette vil innbetales til sameiet for fremtidig vedlikehold av anlegget. Beløpet er ikke øremerket el-bil, men vil inngå som en del av sameiets egenkapital.

(4) De som etablerer og benytter ladestasjon plikter å dekke faktisk strømforbruk til dette, samt eventuelle administrasjonskostnader for å avregne forbruket.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre

bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Vedlikeholdsplikt av redskapsbod Seksjon nr. 11 er eier av redskapsbod, og er ansvarlig for kostnader og gjennomføring av indre og ytre vedlikehold av redskapsboden. Dette gjelder også kostnader til forsikring av redskapsboden.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Vedlikeholdsfond Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløpet som avsettes vedtas på ordinært årsmøte hvert år.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at

vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer.

(2) Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av

sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet, representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) I saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter eller plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(4) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8-5 Inhabilitet Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. **9. Årsmøtet**

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes pkt. 9-2(1).

(5) Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal avholdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

• behandle styrets eventuelle årsrapport

• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

• velge styremedlemmer

• behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen leses opp fører møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

(1) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

(2) En ansettelse av forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

(3) Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseiere

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de

avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

MB Byggconsult AS
Oberst Rodes vei 116 A
1165 OSLO

Dato: 18 OKT. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9903342-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tor Andresen | Arkivkode:

Byggeplass:	VÅRVEIEN 47	Eiendom:	149/537/0/0
Tiltakshaver:	KSB Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Postboks 62 Simensbråten, 1182 OSLO
Søker:	MB Byggconsult AS	Adresse:	Oberst Rodes vei 116 A, 1165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden; vedlagt tegning 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 04.10.1999, søknad om ansvarsrett for søker, søknader om ansvarsrett for de prosjekterende og kontrollerende for prosjektering som deltar i søknadsutformingen forslag til tiltaksprofil, ansvarsoppgave for prosjektering, overordnet kontrollplan for prosjektering, utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter boligblokk i 3 etasjer med parkeringskjeller på tilsammen 485 m2 med bebygd flate 219 m2.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden omfatter boligblokk i 3 etasjer med parkeringskjeller på tilsammen 485 m2 med bebygd flate 219 m2.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er regulert gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by med reguleringsbestemmelser og retningslinjer S-3591 vedtatt av bystyret 25.06.1997.

Byggetomten:

Tomten er meget bratt og vanskelig å bebygge.

Estetiske krav:

Tiltaket tilfredsstiller etter Plan- og bygningsetatens vurdering plan- og bygningslovens § 74.2. og reguleringsbestemmelsenes § 3.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen fastsettes til kote C+ 137.2 m

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Nybygget må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering. Kontrollplanen er mangelfull. Den mangler kontrollpunkter for blant annet lyd.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering må belegges med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksklasse 2.

Kontroll:

Kontroll med prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll.
Kontroll av estetikk forlanges ekstern kontroll. Estetikk osv. skal kontrolleres før det sendes til PBE.
Det er ikke nevnt noe om hvordan kontrollen skal ivaretas. En kontrollplan hvor dette er synliggjort bes sendes inn før igangsettelsestillatelse blir gitt.
Det må være kontrollpunkter for lyd som trinnlyd og luftlyd og eventuelle installasjoner.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til dette tiltaket.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Tidligere søknad har hatt naboprotest.

Uttalelser fra annen myndighet:
Vann- og avløpsverket har uttalt at rammetillatelse kan gis for deres del.
Kontrollplan for prosjektering må være godkjent hos VAV.
Prosjektering av sanitæranlegget er satt til tiltaksklasse 2, området 310 (310.2)
Søknad foreligger ikke for sanitæranlegget. Foretak er ikke valgt.

Samferdselsetaten har gitt dispensasjon fra avstandsbestemmelsene fra vei i brev av 31.05.1999.
Samferdselsetaten har satt betingelser til avkjørselen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Krav må etterfølges.

Dispensasjoner:
Samferdselsetaten har gitt med hjemmel i veglovens § 30 gitt dispensasjon fra veglovens § 29.
Dispensasjonen gjelder for en byggeavstand inntil 13,0 m fra regulert senterlinje Vårveien.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tomten er vanskelig å bebygge. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket ivaretar kravet til parkering og utomhusarealet. Det forutsettes at utomhusarealene blir ivaretatt som vist på det innsendte materiale med hensyn til støttemurer av stablesteiner og lekeplasser.
Ved igangsettelsestillatelse må eiendommene 149/4 og 149/537 være sammenføyd til en eiendom med et gårds- og bruksnummer.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse jfr. § 15 i Forskrift til saksbehandling og kontroll. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

2. Relevant kontrollplan for prosjekteringen med hva slags kontrollform som er tenkt benyttet.

3. Ved igangsettelsestillatelse må eiendommene 149/4 og 149/537 være sammenføyd til en eiendom med et gårds- og bruksnummer.

4 Vedlagte faktura må innbetales.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Tor Andresen
Saksbehandler

Vedlegg:
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

MB Byggconsult AS
Oberst Rodes vei 116 A
1165 OSLO

Dato: 13.09.00

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199903342-38 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

Byggeplass:	VÅRVEIEN 47	Eiendom:	149/537
Tiltakshaver:	KSB Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Postboks 62 Simensbråten, 1182 OSLO
Søker:	MB Byggconsult AS	Adresse:	Oberst Rodes vei 116 A, 1165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

NY RAMMETILLATELSE

OPPHEVING AV TIDLIGERE GITT RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Vedtak av 18.10.1999 oppheves og dette vedtak kommer i stedet.

Begrunnelsen for nytt vedtak er at det er gjort feil med innregistreringen av dokumenter i sak nr. 199903343, Blokk A, og sak nr. 199903342, Blokk B, slik at dokumentene har byttet sak.

Feilen er oppdaget i ettertid etter at det er innkommet endringstegninger datert 24.08.2000.

Forvekslingen endrer ikke utnyttelsen av eiendommen.
Dokumentene er kun forvekslet saksmessig. Dette endrer ikke det totale bebyggelsen på eiendommen.

Plan- og bygningsetaten har av eget tiltak i medhold av forvaltningslovens § 35 c, p.g.a at saksbehandlingsfeil som kan ha påvirket vedtakets innhold, ansett vedtaket å være ugyldig.

Følgende tegninger med vårt nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påstempling av 4.10.99 tilhørerende sak nr. 199903343, Blokk A utgår.

Nytt vedtak inneholder følgende tegninger med vårt nr. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påstempling av 5.10.1999.

Igangsettingstillatelse gitt 28.10.2000 opprettholdes, men anses nå å gjelde for rammetillatelse gitt 13.09.2000.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden omfatter boligblokk i 3 etasjer med parkeringskjeller på tilsammen 485 m2 med bebygd flate 219 m2.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er regulert gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by med reguleringsbestemmelser og retningslinjer S-3591 vedtatt av bystyret 25.06.1997.

Byggetomten:

Tomten er meget bratt og vanskelig å bebygge.

Estetiske krav:

Tiltaket tilfredsstiller etter Plan- og bygningsetatens vurdering plan- og bygningslovens § 74.2. og reguleringsbestemmelsenes § 3.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen fastsettes til kote C+ 140,3 m

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Nybygget må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering. Kontrollplanen er mangelfull. Den mangler kontrollpunkter for blant annet lyd.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering må belegges med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksklasse 2.

Kontroll:

Kontroll med prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll.
Kontroll av estetikk forlanges ekstern kontroll. Estetikk osv. skal kontrolleres før det sendes til PBE.
Det er ikke nevnt noe om hvordan kontrollen skal ivaretas. En kontrollplan hvor dette er synliggjort bes sendes inn før igangsettelsestillatelse blir gitt.
Det må være kontrollpunkter for lyd som trinnlyd og luftlyd og eventuelle installasjoner.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til dette tiltaket.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Tidligere søknad har hatt naboprotest.

Uttalelser fra annen myndighet:

Vann- og avløpsverket har uttalt at rammetillatelse kan gis for deres del.
Kontrollplan for prosjektering må være godkjent hos VAV.
Prosjektering av sanitæranlegget er satt til tiltaksklasse 2, området 310 (310.2)
Søknad foreligger ikke for sanitæranlegget. Foretak er ikke valgt.

Samferdselsetaten har gitt dispensasjon fra avstandsbestemmelsene fra vei i brev av 31.05.1999.
Samferdselsetaten har satt betingelser til avkjørselen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Krav må etterfølges.

Dispensasjoner:

Samferdselsetaten har gitt med hjemmel i veglovens § 30 gitt dispensasjon fra veglovens § 29.
Dispensasjonen gjelder for en byggeavstand inntil 13,0 m fra regulert senterlinje Vårveien.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tomten er vanskelig å bebygge. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket ivaretar kravet til parkering og utomhusarealet. Det forutsettes at utomhusarealene blir ivaretatt som vist på det innsendte materiale med hensyn til støttemurer av stablesteiner og lekeplasser.
Ved igangsettelsestillatelse må eiendommene 149/4 og 149/537 være sammenføyd til en eiendom med et gårds- og bruksnummer.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Igangsettingstillatelse ble gitt 28.06.2000.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

MB Byggconsult AS
Oberst Rodes vei 116 A
1165 OSLO

Dato: 13 NOV. 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199903342-43 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

Byggeplass:	VÅRVEIEN 47.-Blokk B	Eiendom:	149/537
Tiltakshaver:	KSB Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Postboks 62 Simensbråten, 1182 OSLO
Søker:	MB Byggconsult AS	Adresse:	Oberst Rodes vei 116 A, 1165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

AVSLAG

Svar på søknad om om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93..

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 70.1, samt bestemmelsene i reguleringsplan S-3591 § 4 b.

Søknad om forstøtsningsmur er ikke behandlet.

Søknaden omfatter endring av tillatelse til forstøtningsmur mot Vårveien, påbygg med utvidelse av areal på loft, forlengelse av heis opp til loftetasje med utgang til takterrasse, endring av fasadetegninger med h.t plassering av vinduer, endring av planløsning fra 2 og 3 roms til hhv. 3 og 4 roms leiligheter, revisjon av boder og parkeringsareal.

Det foreligger protester til søknaden.

Etaten finner heller ikke at de omsøkte fasadeendringer tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn, hverken i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
Godkjennelse av areal utvidelse på loft (påbygg) er avhengig av det gis dispensasjon fra § 4 b i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende tillatt antall etasjer.
Forutsetningene for å kunne dispensere i medhold av plan- og bygningslovens § 7 foreligger ikke.
Beregning av gesimshøyde som er innsendt av søker , ser ut til ikke å være beregnet etter Miljøvern-departementets veiledning, grad av utnytting, veileder til TEK forskriftenes til PBL kap.III.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Dette avslag er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens betemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver og andre med rettslig klageinteresse. Protesterende parter er dags dato underrettet om avslaget, med kopi av dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden omfatter endring av tillatelse til forstøtningsmur mot Vårveien, påbygg med utvidelse av areal på loft, forlengelse av heis opp til loftetasje med utgang til takterrasse, endring av fasadetegninger med h.t plassering av vinduer, endring av planløsning fra 2 og 3 roms til hhv. 3 og 4 roms leiligheter, revisjon av boder og parkeringsareal. Det foreligge ikke søknad om dispensajon.

Materialet som foreligger mht. søknad om endret forstøtsningsmur er ikke tilstrekkelig, og søknaden kan derfor ikke behandles.Dokumentasjon i samsvar med § 14 i Forskrift til plan- og bygningslovens om saksbehandling (SAK) må være innsendt. Forstøtsningsmuren er således ikke godkjent nå.
Endringen medfører at forhold vedrørende vei og avkjørsel må avklares på nytt, og ny avkjørselsplan må innsendes.

Vi finner grunn til å informere om at vi allerede nå ser at det må foreta en vurdering av murens utførsel og tilpassing opp mot kravene i pbl . 74.2 til estetikk. Sannsynligheten for et avslag med påfølgende krav om riving er tilstede.

Det påtales at arbeidet med oppføring av omsøkte mur er igangsatt.

Spesielle forhold:

Området består i hovedsak av en- og tomannsboliger samt rekkehus i 3 etasjer på omkringliggende eiendommer.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan stadfestet 25.06.1997, S-3591, hvor den er regulert til byggeområde for bolig i 2 etasjer med et bebygd areal (BYA) på inntil 28 % av netto tomt.

Byggetomten:

Eiendommen er en bratt tomt med grense mot Vårveien.

Estetiske krav:

Se hovedvedtaket.

Protester/bemerkninger:

Det foreligge 2 protester til søknaden.
Protest fra nabo nr 1. Grete T. Greni og Trond Greni , gnr. 149 / 365, protesterer 11.07.2000 på mønehøyde, plassering, terrenghøyde, forlengelse av heis og avstand til nabo tomt.

Protest fra nabo nr 2. , gnr. 149/ 753 - 757 Lyngveien 34 A - E og 36 v/ Adv. Stine Aunbu, Advokatfirma Wikborg,Rein & Co.
Advokat Stine Aunbu reprensenterer Vårveien 34 A med flere, protesterer i brev av 17.08.2000 og 7.09.00 og hevder at den planlagte endring av tillatelse ikke oppfyller reguleringsplanens bestemmelsene når det gjelder krav til plassering, høyde, utforming.Endringer vil medføre at tiltaket blir til en stor sjenanse for naboene med hensyn til høyde og støy.Hun viser også til utbyggersplaner om utvidelse av loftareal til bod og takterrasse i det det går frem av kopi i vedlegg til salgoppgave for prosjektet. Hun mener videre at innsendt dokumentasjon av endringssøknaden i realiteten er et ledd i forsøk på å øke boarealet i prosjektet og bygningens høyde, noe som vil være i strid med gjeldende reguleringsplan. Endringen viser også at leiligheter gjøres om fra 2- 3 roms til hhv 3- 4 roms leilighet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Søknad om endring av tillatelse omfatter i hovedsak påbygg med utvidelse av boligareal for underliggende leilighet på loft.
Møne- og gesimshøyde overstiger begrensningen i reguleringsbestemmelsenes § 3.3 . Plan- og bygningsloven § 70.1 sier at " Bygning med gesimshøyde over 8,0 m og mønehøyde over 9,0 m bare kan føres opp hvor det er hjemmel i reguleringsplanens vedtekter ". Tekniske forskrift (TEK) §§ 3-9 og 4-2 , sier at " gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnitts nivå rundt bygningen.

I henhold til § 4 b i reguleringsbestemmelsene kan det tillattes inntil 2 etasjer på eiendommen og underetasje der terrenget tillater det.

Det omsøkte påbygget er å betrakte som en 3 etasje og derfor avhengig av dispensajon fra etasjetallet. Etter plan- og bygningsloven § 7 kan det gis dispensasjon når særlige grunner taler for det.
Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligge særlige grunner eller overvekt av hensyn som taler for at dispensajon skal gis.(se Miljøverndepartementets veiledning, grad av utnytting, veileder til Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven kapitel III).

Uttalelser fra annen myndighet:
Ikke oversendt, se forøvrig vedtak om rammetillatelse av 13.09.2000

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Søker viser til at utvidelse av tak er boder og heisjakt med trappehus, samt at etasje medfører mindre økning av den gjennomsnittige gesims- og mønehøyde.
Plan- og bygningsetaten har registert at boden på tak / loft har direkte trappe forbindelse med stue / oppholdsrom i underliggende etasje og tilhører således underliggende etasje oppholdsareal.
Da er boden /loftet en hoveddel og regnes med i etasjeantallet.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Søknad om endring til tillatelse omfatter i hovedsak påbygg med utvidelse av boligareal for underliggende leilighet på loft.
Plan- og bygningsloven § 70.1 sier at " Bygning med gesimshøyde over 8,0 m og mønehøyde over 9,0 m bare kan føres opp hvor det er hjemmel i reguleringsplanens vedtekter ". Tekniske forskrift (TEK) §§ 3-9 og 4-2 , sier at " gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnitts nivå rundt bygningen.
Det omsøkte tiltaket medfører at bygningen overskrider denne høydebegrensningen som ligger i reguleringsplanen.

Igangsettingstillatelse for hele tiltaket ble gitt 28.06.2000. Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende av prosjekteringen hadde sendt inn kontrollerklæring med dokumentasjon. I brev 30.06.2000 sender søker inn søknad om endring av tillatelse, altså kun få dager etter at igangsettingstillatelse ble gitt. Etter etatens oppfattning skulle tilleggsmeldingen som innebærer en omprosjektering vært innsendt før det søkes om igangsettingstillatelse.

På bakgrunn av ovenstående og hjemmel i plan- og bygningslovens §70.1, bestemmelser i reguleringsplan S-3591 § 4b avslås søknaden om endring av tillatelse.

Andre forhold:
Vi vil med dette varsle at det ved gjentagelse av en slik mangelfull søknadsdokumentasjon og prosjektering vil De, som har ansvarsområde for byggkomplettkodene bli rapportert til vår tilsynsavdeling for vurdering av Deres kvalifikasjoner for ansvarsområder.

Gebyr:

Faktura på 75% avslagsgebyr er tilsendt, se vedlagte informasjon.

Klageadgang:

Avjørelsen kan påklages innen 3 uker, se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

1. Grete GreniTangen og Trond Greni, Vårveien 45, 1182 Oslo
2. Lyngveien 34 A-B- C- D- E og 36 v/ Advokat Stine Aunbu, Advokatfirma Wikborg, Rein & CO Postboks 1513 Vika, 0117 Oslo.
3. Foretaksregisteret, her.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

MB Byggconsult AS
Oberst Rodes vei 116 A
1165 OSLO

Dato: 28 MARS 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199903342-48 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

Byggeplass:	VÅRVEIEN 47	Eiendom:	149/537
Tiltakshaver:	KSB Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Ole Deviks vei 38.0668 Oslo
Søker:	MB Byggconsult AS	Adresse:	Oberst Rodes vei 116 A, 1165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 20.03.2001, revidert utomhusplan datert 20.03.2001 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter forlengelse av heis med utgang til felles takterrasse.
Forlengelse av heissjakt til over tak for tilpassing for bevegelseshemmede.
Endringene gjelder fasadetegninger med h.t plassering av vinduer, endring av planløsninger fra 2 og 3 roms til 3 og 4 roms leiligheter, revisjon av boder og parkeringsareal.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplan for småhus områder i Oslo ytre by, § 2, vedtatt 25.06.1997.

Det foreligger protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, utgår.
Tidligere godkjent situasjonskart datert 4.10.99 utgår og erstattes av nytt kart datert 20.03.01.

Rammetillatelse ble gitt 18.10.1999 og omgjøring av rammetillatelse den 12.09.2000.

Igangsettingstillatelse ble gitt 28.06.2000 for hele arbeidet.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter forlengelse av heis med utgang til felles takterrasse.
Forlengelse av heissjakt til over tak for tilpassing for bevegelseshemmede.
Endringene gjelder fasadetegninger med h.t plassering av vinduer, endring av planløsninger fra 2 og 3 roms til 3 og 4 roms leiligheter, revisjon av boder og parkeringsareal.
Heissjakt får utvendig takhøyde ca 1,0 m høyere enn tidligere godkjent trappehus.

Spesielle forhold:
Tiltaket er godkjent i rammetillatelse av 1810.1999 og senere revidert 12.09.2000.
Vi ser nå at denne rammetillatelsen ikke har tatt stilling til søknad om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan. Dette er en feil som vi nå retter opp ved dette vedtak, jfr. pkt.om dispensasjon nedenfor.
Kommunen ser imidlertid at den opprinnelig rammetillatelsen er beheftet med materiale hjemmelsmangler. Dette forhold ønsker Plan- og bygningsetaten avhjulpet i det nye vedtaket som omfatter tillatelse til endring.
I reguleringsbestemmelsene til S-3591, som er et hjemmelsgrunnlagene for godkjent rammetillatelse, stilles det i § 2 krav til bebyggelsesplan for byggetiltak med mer enn 10 boliger.
I det foreliggende sak er det gitt tillatelse til oppføring av 12 leiligheter. Plan- og bygningsetaten har imidlertid ikke krevd eller tatt stilling til søknad om dispensasjon fra kravet til bebyggelsesplan i reguleringsbestemmelsene § 2, ved behandling av søknaden.
Plan- og bygningsetaten kan ikke se at ansvarlig søker kan bebreides for den feil som er gjort. Videre så er det gått relativ lang tid siden rammetillatelse ble gitt, noe som medfører at tiltakshaver var i god tro har innrettet seg etter den tillatelse som er gitt av kommunen.
På bakgrunn av dette vil Plan- og bygningsetaten i henhold til plan- og bygningsloven § 7 nå ta stilling til søknad om dispensasjon. Da det synes å foreligge særlige grunner for å kunne gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 2, vil det opprinnelige vedtak bli opprettholdt til tross for denne feilen da denne ikke kan sies å ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jfr. forvaltningslovens § 41.

Søknad om endring av forstøtningsmur er overført til egen sak. Sak.nr. 200013767.

For å føre sjakt for heis til over tak terrasse gir dette en bedre brukelighet av alle som bebor bygningen.
Avslag datert 13.11.2000 gjaldt areal utvidelse på loft (påbygg).

Gjeldende plangrunnlag:
Det vises til tilsvarende beskrivelse i hovedvedtaket.

Byggetomten:
Det vises til tilsvarende beskrivelse i hovedvedtaket.

Estetiske krav:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket som gjelder tilsvarende for endringen.

Beliggenhet og høydeplassering:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket som gjelder tilsvarende for endringen.

Ansvar:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket som gjelder tilsvarende for endringen.

Kontrollplaner:
Det vises til tidligere innsendt kontrollplaner samt brev av 20.12.00 vedrørende ansvarsområder.
Det foreligger kontrollerklæring for prosjektering av endringen.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger 1 protest og 1 bemerkning til endringen.

Protest fra nabo nr. 1, gnr 149 bnr. 757 Lyngveien 34 A - E og 36 v/ Stine Aunbu, Advokatfirma Wikborg, Rein & Co.
Stine Aunbu representerer Lyngveien 34 A - med flere og nr. 36, protesterer i brev av 10.01.01 og hevder at den planlagte endring av tillatelse ikke oppfyller reguleringsplanens bestemmelsene når det gjelder krav til plassering, høyde, utforming. Endringen vil medføre at tiltaket blir til en stor sjenanse for naboene med hensyn til høyde og støy. Hun viser også til forlengelse av heis til felles takterrasse og mener at prosjektet er i strid med gjeldende reguleringsplan. Endringen viser også at leiligheter gjøres om fra 2- 3 roms til hhv 3- 4 roms leilighet.

Bemerkning fra nabo nr 2. Grete T. Greni og Trond Greni , gnr. 149 / 365, bemerker i brev av 1.01.2001 om mønehøyde, plassering, terrenghøyde, forlengelse av heis og avstand til nabo tomt skal utføres i ht. Kommunens godkjennelse.

Uttalelser fra annen myndighet:
Samferdselsetaten har gitt dispensasjon fra avstandsbestemmelsene fra vei i brev av 31.05.1999, og har satt betingelser til avkjørselen.
Vann- og avløpsetaten har uttalt seg i hovedvedtaket som gjelder tilsvarende for endringen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Heis maskin er plassert i kjeller samt at tilhørende el. tavler og regulert teknisk installasjoner.
Den plassering er ikke endret noen som betyr at støy fra heis / heis maskin må bli minimal utenfor bygningen. Følgelig er støy fra heisen kun som følger av heisstol bevegelse.
Søker viser til forlengelse av heis til takterrasse for tilpassing til orientering - og bevegelseshemmede
Endring av vindus plassering for bedre lysforhold.
Endring av planløsning fra 2 og 3 roms til 3 og 4 roms leiligheter.
Godkjente gesimshøyder i rammetillatelsen fra 12.09.2000 er beholdt, slik at hoveddelen av bygningen ikke blir høyere enn tidligere godkjent.

Dispensasjoner:
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene til S-3591 § 2, slik at kravet til bebyggelsesplan kan fravikes.
Som særlig grunn har ansvarlig søker oppgitt at bebyggelsen er oppdelt i 2 mindre blokker med stor innbyrdes avstand. Det er 6 leiligheter i hver blokk og etasjeantallet er, i følge ansvarlig søker, en nødvendighet for bedre tilpasning til meget bratte og vanskelige lys- og terrengforhold.
Videre så utgjør BYA for hver blokk et tilsvarende areal som en større enebolig eller en tomannsbolig.

Plan- og bygningsetaten mener at oppgitte særlige grunner kan aksepteres, idet bebyggelsen ellers er innenfor rammene av reguleringsplanen. Videre så er hensynet bak en bebyggelsesplan å fastlegge arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer innenfor et nærmere avgrenset område. Da tomten etter oppføring av de to boligblokkene er ferdig utbygd, vil ikke krav til bebyggelsesplan og hensynene bak denne her lenger være gjeldende i samme utstrekning.
Videre så inneholder hver blokk bare 6 leiligheter og bebyggelsen er lagt slik i terrenget at utsikt, lys- og solforhold, samt utomhusarealer til naboene vil bli svært lite berørt.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelse til S-3591 for småhus områder i Oslo ytre by § 2, vedtatt 25.06.1997, i det det ansees å foreligge særlige grunner.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Forlengelse av heis til utgang felles takterrasse.
Prosjektet ligger på en bratt skråning nedover mot Vårveien og det er til dels vanskelig tilgjengelighet uteoppholdsplass på terreng. En bedre tilgjengelighet til tak terrasse med heis gir brukene / beboerne en økt trivsel. Forlengelse av heis til utgang felles takterrasse er også for tilpassing av bevegelseshemmede. Ved å føre heisen til takterrassen er dette er et nødvendig og tiltrengt hjelpemiddel for å tilrettelegge adkomst for orienterings- og bevegelseshemmede til felles takterrasse.

Tekniske forskrifter (TEK) kap.x. Brukbarhet.
Bestemmelser om brukbarhet skal sikre at en hver bygning kan nyttes til sitt forutsatte formål og at utformingen gir gode muligheter for orienterings- og bevegelseshemmede.

Endring av fasadetegninger med h.t plassering av vinduer
Endret plassering av vinduer gir fasadene mer harmonisk utforming enn tidligere.
Endring av planløsning fra 2 og 3 roms til 3 og 4 roms leiligheter, revisjon av boder og parkeringsareal er for å tilfredsstille forskriftenes krav til planløsning, lysforhold og parkeringsnorm.

I brev datert 21.12.2000 fremfører søker med særlige grunner for tilpasning til eksisterende bygningsmiljø som avgjørende kvalitet for dispensasjonssøknaden. Plan- og bygningsetaten anser også dette er av vesentlig betydning, og avgjørende for å kunne etterkomme kravene om tilpasning i § 2 i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Avfall:
Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Karen M. Glad Visnes
Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Grete Greni Tangen og Trond Greni, Vårveien 45, 1182 Oslo
Lyngveien 34 A-B-C-D-E og 36 v/ Stine Aunbu, Advokatfirma Wikborg, Rein & CO, Postboks 1513 Vika, 0117 Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

MB Byggconsult AS
Oberst Rodes vei 116 A
1165 OSLO

Dato 28 JUNI 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199903342-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

Byggeplass:	VÅRVEIEN 47	Eiendom:	149/537
Tiltakshaver:	KSB Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Postboks 62 Simensbråten, 1182 OSLO
Søker:	MB Byggconsult AS	Adresse:	Oberst Rodes vei 116 A, 1165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 02.06.2000 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 18.10.2000 tillates nå igangsatt.

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til innsendt søknadsdokumentasjon :
- Oppdatering av kontrollplaner for prosjektering og utførelse

Igangsettingstillatelsen gjelder - HELE ARBEIDET -.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Søknaden omfatter boligblokk i 3 etasjer med parkeringskjeller på tilsammen 485 m2 med bebygd flate på 219 m2.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Påvisning
For alle nybygg både over og under bakken og for alle tilbygg som ligger i eller nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Ved mindre byggetiltak mer enn 4 m fra eiendomsgrense
og mer enn 8 m fra nabobebyggelse kan saksbehandler fravike kravet om påvisning (kfr. påtegning på kart). Vårt personell angir vanligvis tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Tidspunkt for påvisning av plassering kan avtales på tlf. 22 66 20 20 eller 22 66 22 17 mellom kl. O9.00 -14.30.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Rolf Holmboe
seksjonsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplan<er>
Godkjente ansvarsretter.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

MB Byggeconsult AS
Oberst Rodes vei 116 A
1165 OSLO

Dato: 11 FEB. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199903342-53 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÅRVEIEN 47	Eiendom:	149/537
Tiltakshaver:	KSB Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Ole Deviks vei 38, 0668 OSLO
Søker:	MB Byggconsult AS	Adresse:	Oberst Rodes vei 116 A, 1165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	- Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket: _____

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

MB Byggconsult AS
Oberst Rodes vei 116 A
1165 OSLO

Dato: 23 JUN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199903342-56 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÅRVEIEN 47B	Eiendom:	149/4
Tiltakshaver:	KSB Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Ole Deviks vei 38, 0668 OSLO
Søker:	MB Byggconsult AS	Adresse:	Oberst Rodes vei 116 A, 1165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

MB Byggconsult
Oberst Rodes vei 116 A
1165 OSLO

Dato: 19 JULI 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013767-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

Byggeplass:	VÅRVEIEN 47	Eiendom:	149/4
Tiltakshaver:	KSB Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Ole Deviks vei 38, 0668 OSLO
Søker:	MB Byggconsult	Adresse:	Oberst Rodes vei 116 A, 1165 OSLO
Tiltakstype:	Mur/støttemur	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b>..

Det er søkt om å få oppføre en forstøtningsmur langs fortauet i Vårveien 47 i ca 50 m lengde, og med høyde varierende fra ca 1, 0 og 5,50 m.
Den øverste delen av forstøtsningsmuren mot blokk B, trekkes inn i terrenget.
Forstøtsningsmuren er opprinnelig vist i saksnr. 19903342 blokk A og 19903343 blokk B.
Søknad for muren ble adskilt fra ovennevnte byggesaker som egen sak. Prosjektet er revidert med ny nabovarsling datert 22.12.2000. Tillatelsen er basert på revidert prosjekt materiale.

Endringen medfører en forlengelse av muren mot blokk B trekkes inn i terrenget og en generell forhøyelse av muren.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden ; vedlagt tegning 1, 2, 3, 4, 5, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 06.02.2001, søknad om ansvarsrett for søker, prosjekterende og kontroll av prosjektering, utførelse og kontrollerende for utførelse, ansvarsoppgave over prosjektering og utførelse, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Det er søkt om å få oppføre en forstøtningsmur langs fortauet i Vårveien 47 i ca 50 m lengde, og med høyde varierende ca 1, 0 og 5,50 m.
Den øverste delen av førstøtsningsmuren mot blokk B, trekkes inn i terrenget og en generell forhøyelse av muren.
Forstøtsningsmuren er opprinnelig vist i saksnr. 19903342 blokk A og 19903343 blokk B.
Søknad for muren ble adskilt fra ovennevnte byggesaker som egen sak. Prosjektet er revidert med ny nabovarsling datert 22.12.2000. Tillatelsen er basert på revidert prosjekt materiale.

Spesielle forhold:

Forstøtsnindsmuren er opprinnelig vist i saksnr.19903342 blokk A og 19903343 blokk B.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger i reguleringsplan S- 3591 stadfestet 25.06.1997.

Byggetomten:

Meget bratt skråning mot Vårveien.

Estetiske krav:

I § 3.1, annet ledd i reguleringsbestemmelsene anføres at " ved plassering og utforming bebyggelse, av veier og andre anlegg skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.
Fordi denne eiendommen har et så bratt terreng er det nødvendig med en slik støttemur for å få bygget ut eiendommen.
I henhold til plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 skal kommunen *se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.*
Den ca 50 m lange støttemuren ligger langs den sydvestlige fjellskjæringen i Vårveien. Muren er oppført i armert betong, og overflaten er gitt en vertikal tekstur med avtrykk av forskalingsbordene. Bruken av betong anses som positivt da det skaper et naturlig skille mellom det menneskeskapte og natur. Videre harmonerer betongen både i farge og materialitet med grunnfjellet som sådant. Selve formen er derimot mer problematisk da denne kan synes noe vilkårlig, særlig med henblikk på vertikale radbrekkingen og overgangen mellom natursten og betong. Plan- og bygningsetaten konkluderer likevel med at støttemuren tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at det anlegges rabatt på innsiden av støttemuren med hengeplanter.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til endringen.

Uttalelser fra annen myndighet:

Se rammetillatelse av 12.09.2000.

Dispensasjoner:

Samferdselsetaten har med hjemmel i veilovens § 30 gitt dispensasjon fra veilovens § 29. Dispensasjonen gjelder for en byggeavstand inntil 7,9 m fra regulert senterlinje Vårveien. Tinglyst veierklæring skal foreligge.

Avfallsplan:

Se rammetillatelse av 12.09.2000.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvar

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

for Karen Marie Glad Visnes
Seksjonsleder

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og sit kart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Tiltakshaver

[redacted]

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

MB Byggconsult
Oberst Rodes vei 116 A
1165 OSLO

Dato: 04 APR. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013767-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Terje Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÅRVEIEN 47	Eiendom:	149/4
Tiltakshaver:	KSB Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Ole Deviks vei 38, 0668 OSLO
Søker:	MB Byggconsult	Adresse:	Oberst Rodes vei 116 A, 1165 OSLO
Tiltakstype:	Mur/støttemur	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Terje Moe
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

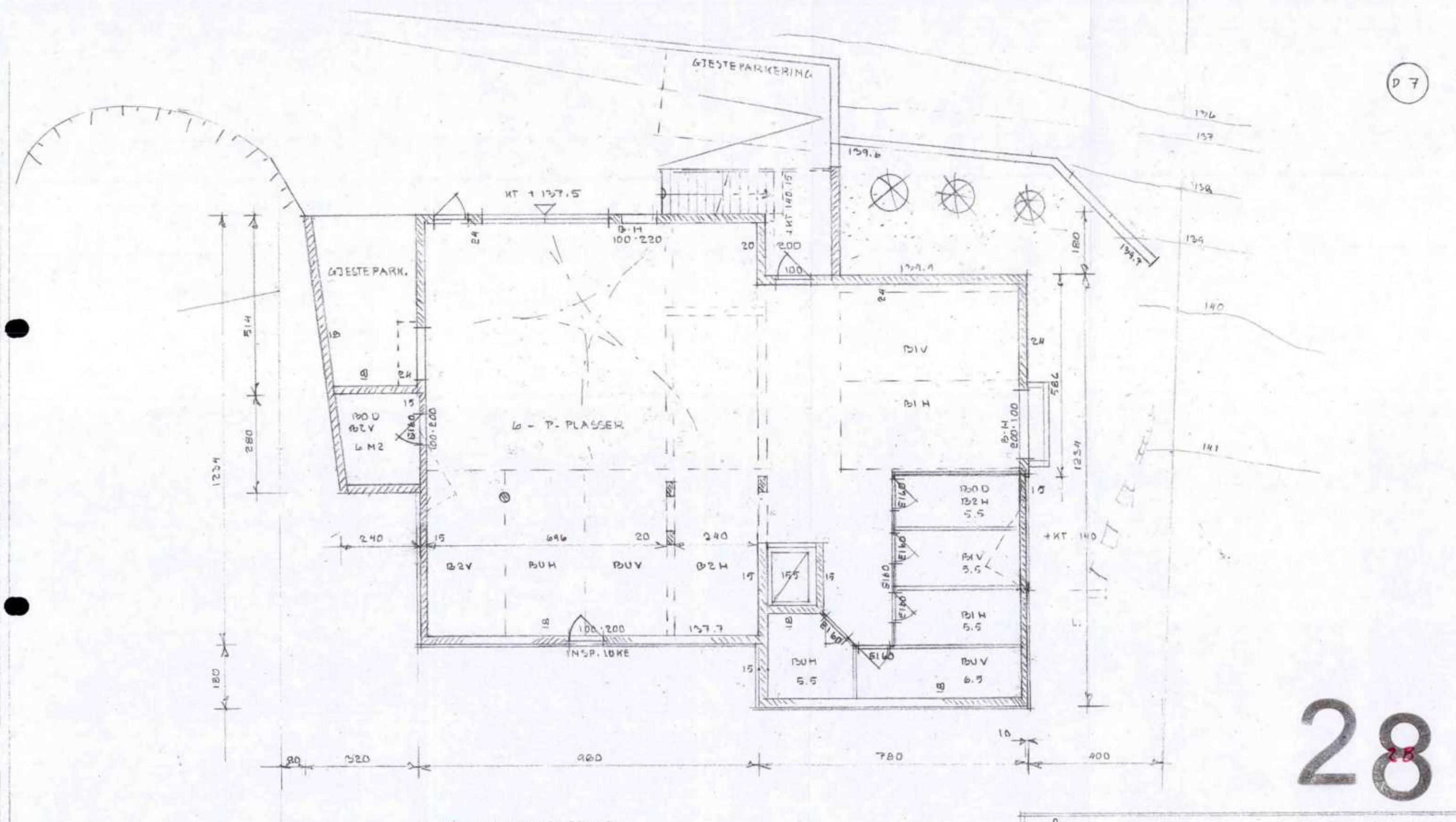
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Journalnr. 9903342	
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
Byggherre			
Anmelder			

1	16/7-99	16	V	31	V	46		61		76		91							
2		17	V	32	V	47		62		77		92							
3		18	3/7-2000	33	V	48		63		78		93							
4		19		34	V	49		64		79		94							
5		20		35	V	50		65		80		95							
6		21		36	V	51		66		81		96							
7		22		37	V	52		67		82		97							
8		23		38	V	53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10	V	25		40		55		70		85		100							
11	V	26		41		56		11		86									
12	V	27	22/12.00	42		57		72		87									
13	V	28	V	43		58		73		88									
14	V	29	V	44		59		74		89									
15	V	30	V	45		60		75		90									

App 18/10 -99 Igangs. 28/06-2000 Tatt i bruk. 21/10 -01

18/10 -99 Igangs. 28/06-2000 21/10 -01

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93



PLAN GARASJEKJELLER

BRA 205 M2

E	BRANNKRAV PÅFØRT. DIV SØYLER
KORR D	DIV. MÅL, UTOMHUS

VÅRVN 47 GNR/BNR 149/4.527.

BLOKK B

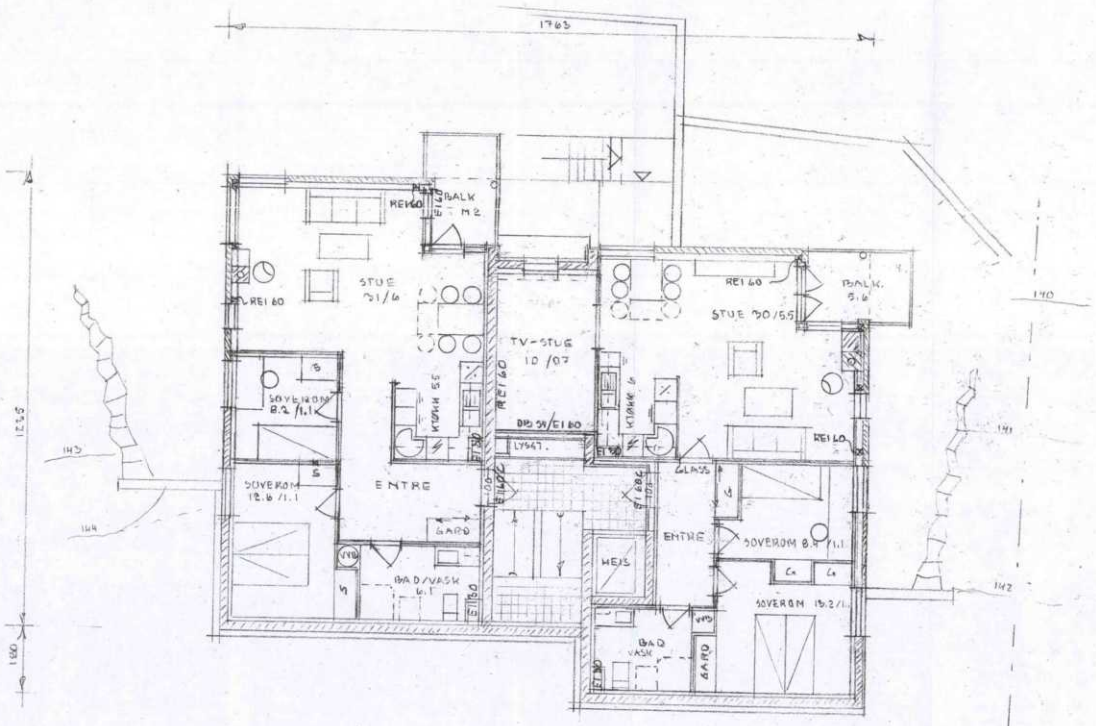
PLAN KJELLER

MB BYGGCONSULT AS TLF. 22740088

TEGN. AV: M. BLEGVAD

TEGN. NR. 3E
MÅL 1:100
DATO 300699
KORR. 141200

28



D9

LEIL.
3R-B1H
BRA/BOA 76.4 M2

PLAN 1. ETG
BRA 122 M2

H.R-B1V
BRA/BOA 86 M2

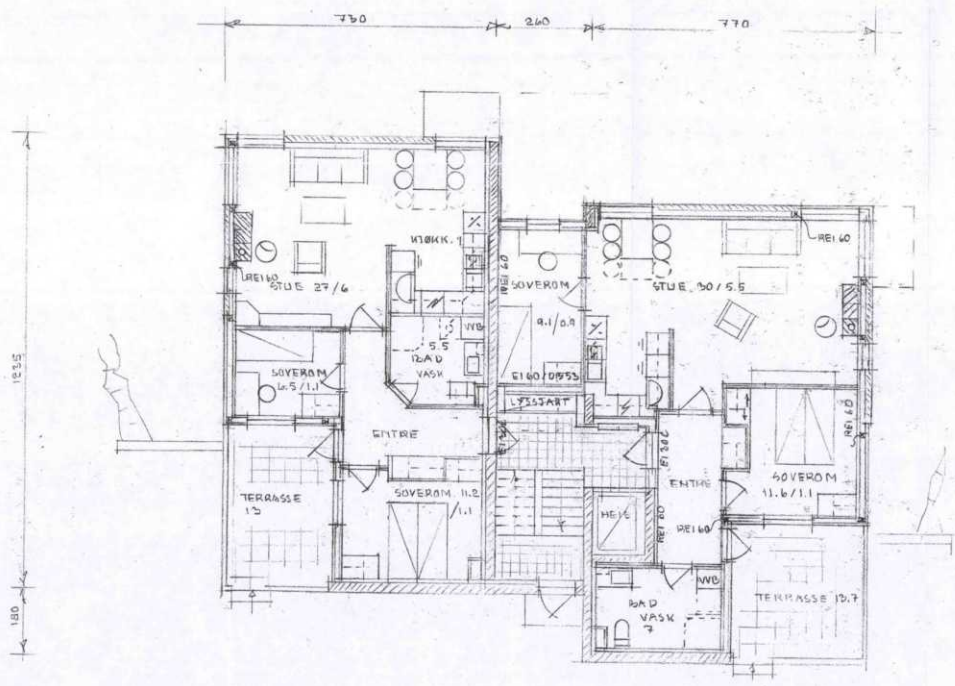
30

30

VÅRVIN 47	
BLOKK 12	
PLAN 1. ETG	TEGN.NR. 5 E
	MÅL 1:100
M.B BYGGCONSULT AS T. 22740008	DATO 010794
TEGN. AV M.B 91514560	KORR: 8H1200

ENDR. E	VINDUER. INNV. VEGGER BRANNKRAV PÅFØRT.

D10



LEIL.

3R. B2H

BRA / BOA 64/64

PLAN 2 ETG

BRA 154 M2

3R. B2V

BRA / BOA 74 / 74

ENDR. E	INNERTRAPP UTGÅR, DIV. VINDUER, BRANNKRAV PÅFØRT

VÅRVN 47

BLOKK B

PLAN 2. ETG

TEGN. NR. 6 E

MÅL 1:100

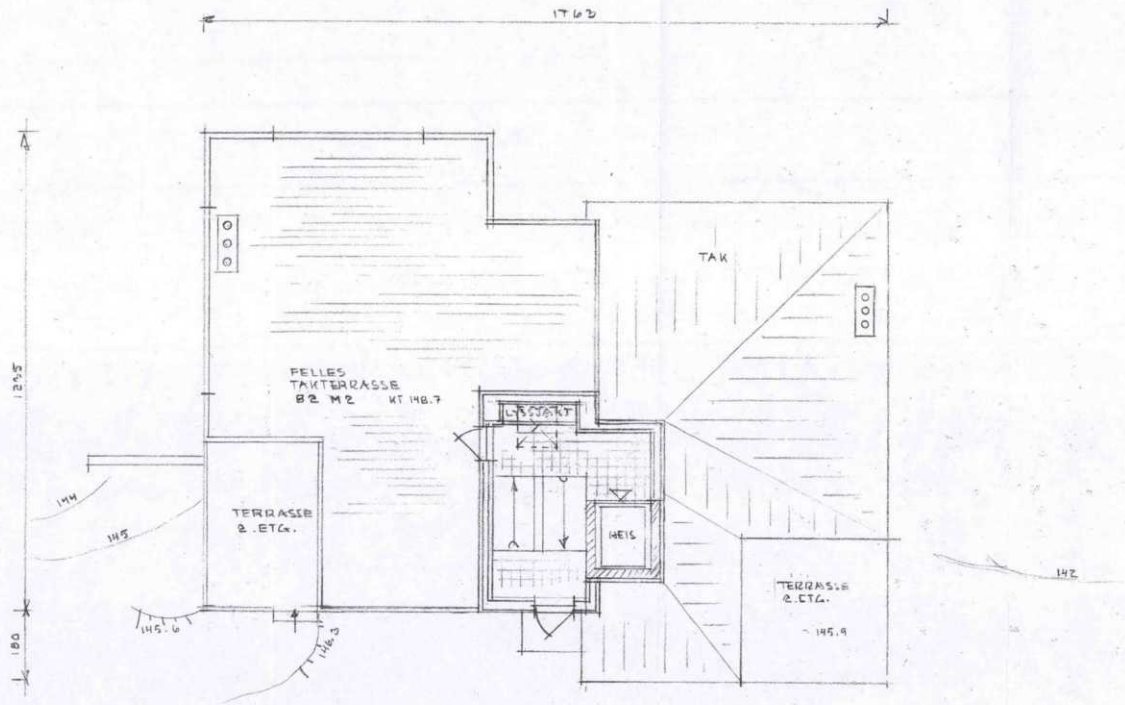
MB BYGGKONSULT AS T 22 74 00 86

TEGN. AV MB 913 14 580

DATO: 01.07.99

KONTR. 01.12.00

31



FELLES TAKTERRASSE

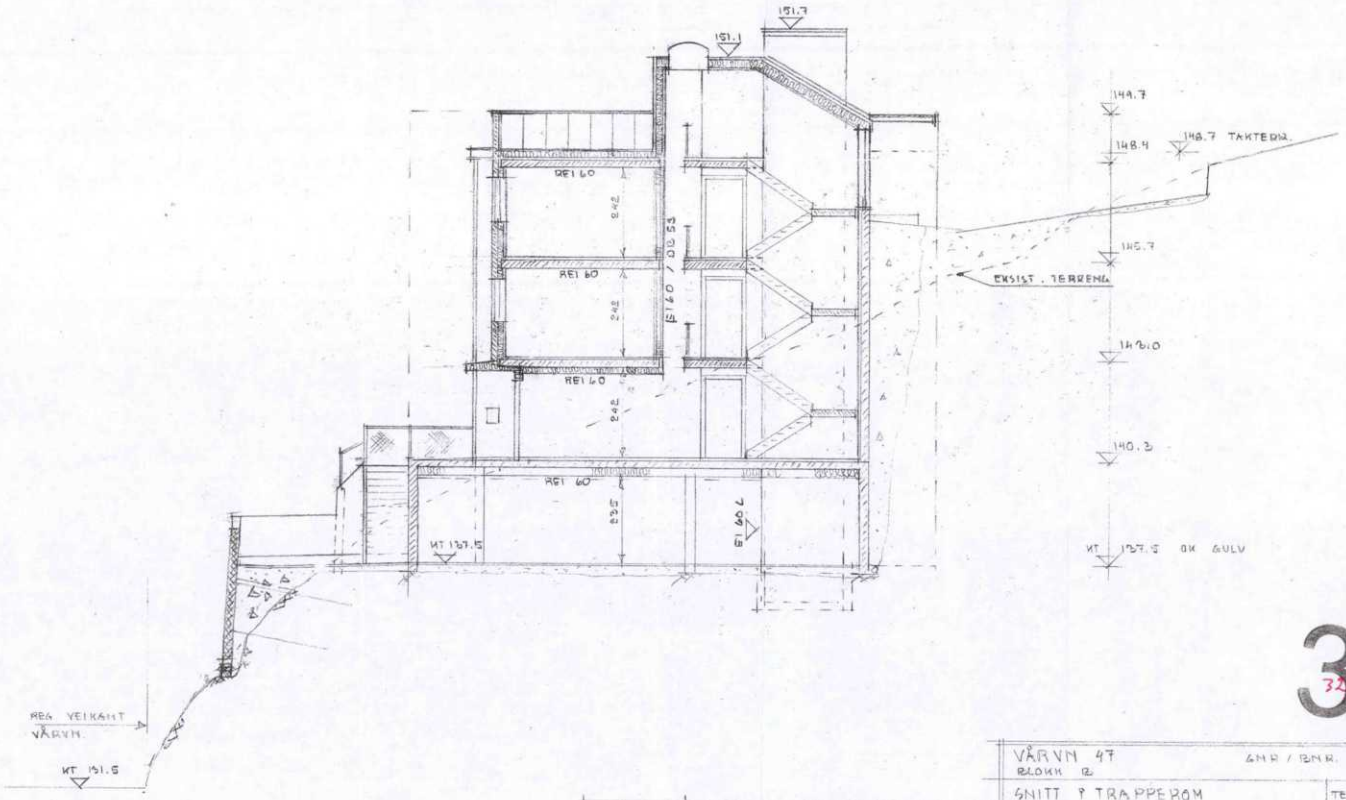
PLAN LOFT M/TAKTERRASSE

D11

38

L	LOFTS BOD UTGÅR. VINDU I FASADE ERSTATTES AV TAKVINDU	VÅRVIN 47 BLOKK B	
KORR. D	TILPASS AV VINDU	PLAN LOFT OG TAKTERRASSE	TEGN. NR 136 MÅL: 1:100
		MB BYGGOPPSULT AS	DATO: 020400 KORR. 141200

D12



32

32

C	LOFTSBOD FJERNET, FORSTØTN. MUR BRANNKRAV PÅFØRT.	
KOER. Rb	PÅFØRT LOFT : LYSSTAKT : TIZAPP	

VÅRVN 47 GNR / BNR. 149 / 4. 537
BLOKK 12

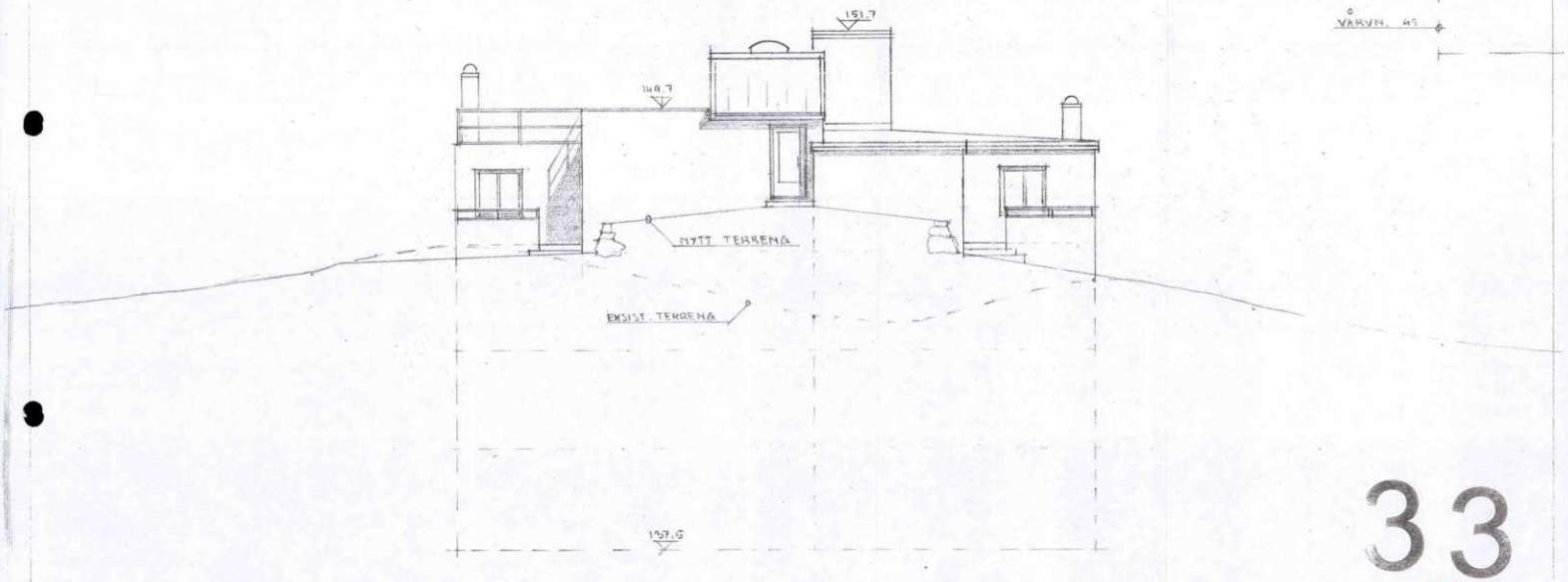
SNITT I TRAPPEROM

TEGN. NR. 76
MÅL 1:100

MB BYGGCONSULT AS TLF 02740086
TEGNET AV: M. BLEGVAD 6151HC60

DATO 070749
KORR. 151280

D17



33

33

B	LOFTSBOD PIBRMET
KORR. A	PÅFØRT LOFT

VÅRVN 47
BLOKK B

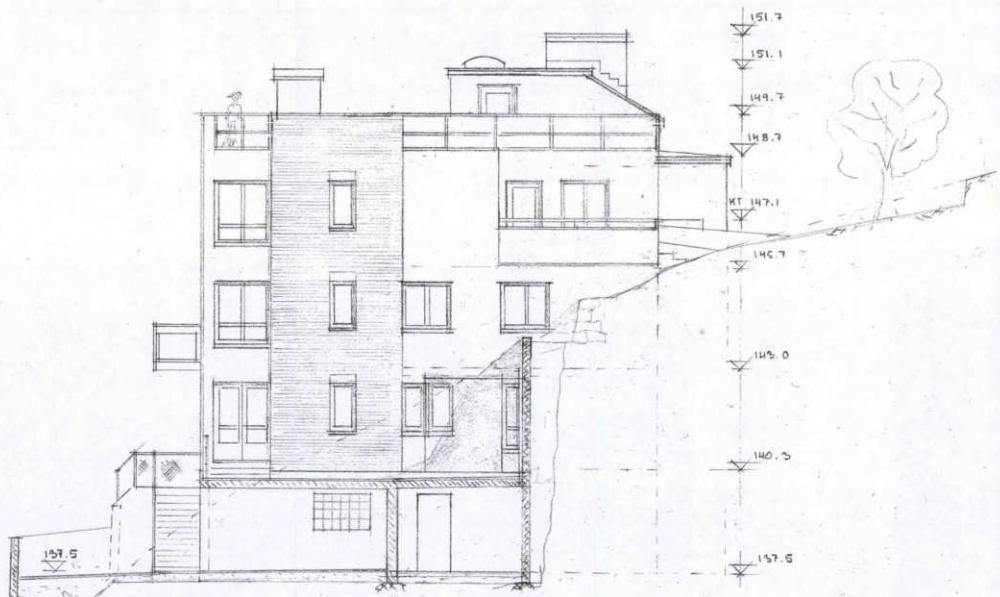
FASADE MOT SYDVEST

TEGN. NR 11 B
MÅL: 1:100

MB BYGGKONSULT AS
TEGN. AV: MB

DATO: 080799
KORR.: 181200

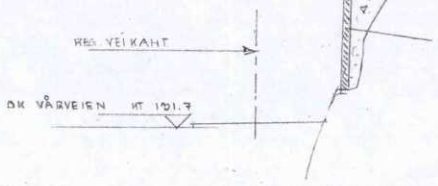
D1H



GAVEL MOT NORDVEST

34

34



L	LOFTSBOD FJERNET, STØTTEMUR IMOT VÅRVN.
KOKR. D	PÅBYGG LOFT, NYTT VINDU I STUE

VÅRVN. 47 GNR/BNR = 145/4

BLOKK B

GAVEL MOT NORDVEST

TEGN. NR. 9L

MÅL 1:100

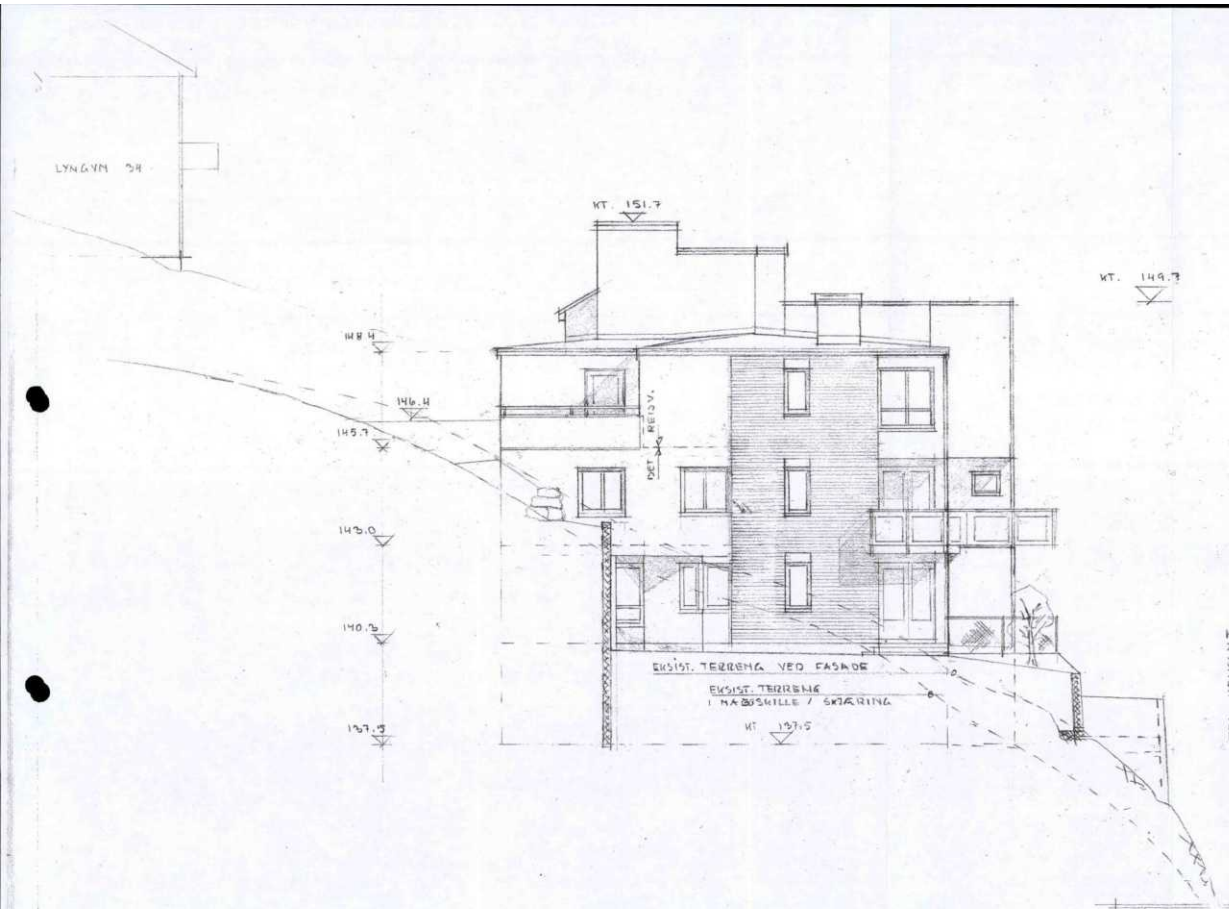
MB BYGGCONSULT AS T. 82740088

TEGN. AV: MB

DATO: 060799

KOKR.: 191200

D15



35

VÅRVN. 47 GNR./BNR. 149 / H. 557
BLOKK B

GAVEL MOT SYDØST

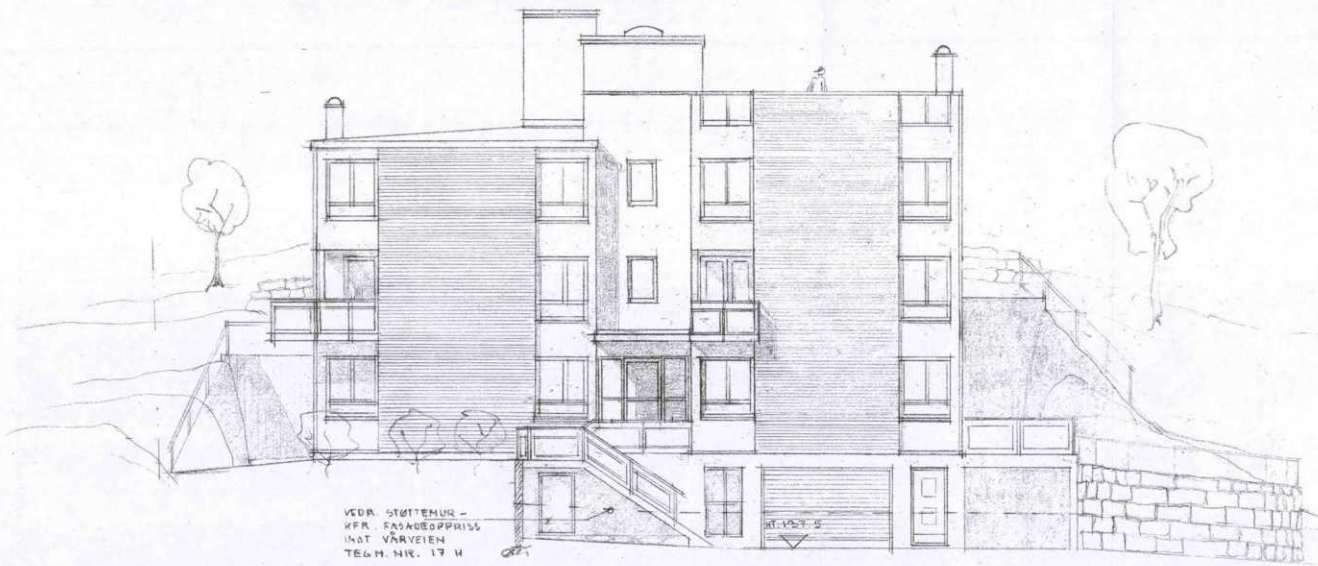
TEGN. NR. 10 C
MÅL 1:100

C	LOFTSBOD FJERNET. STØTTEMUR MOT VÅRVN.	
B	NYTT VINDU TIL STUE I ALLE ETG.	
KORR. A	PÅFØRT LOFTSBOD. FORLENGA. HEIS	

MB BYGGLONSDLT AS T. 22 74 00 80
TEGN. AV: M. IBLEGVAD 915 14 580

DATO: 080799
KORR.: 151200

D13



36

B	LOFTSBOD FJERNET	
KORR A	PÅFØRT LOFT. STØRRE VINDUER	

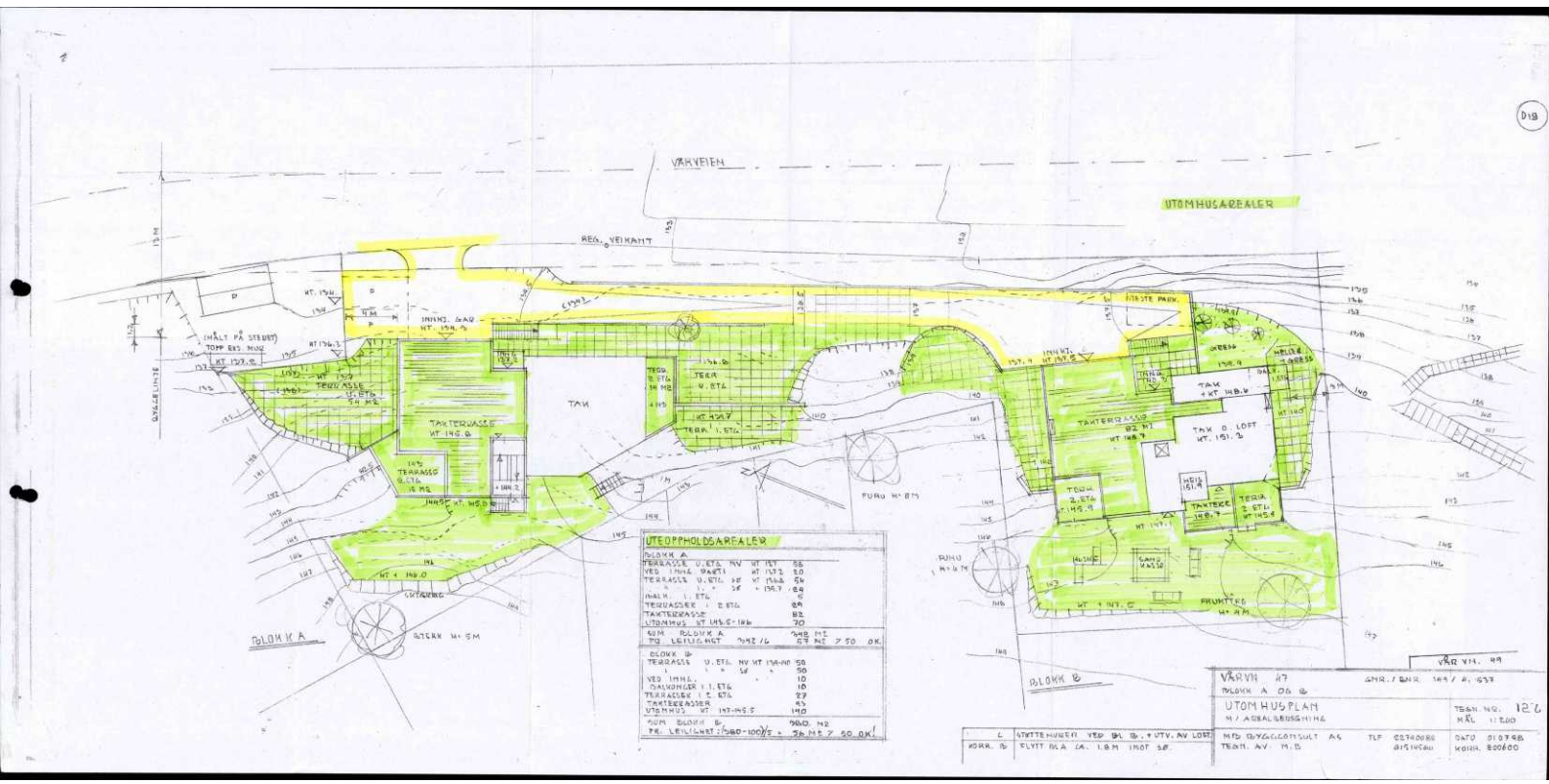
VÅRVN 47
BLOKK B

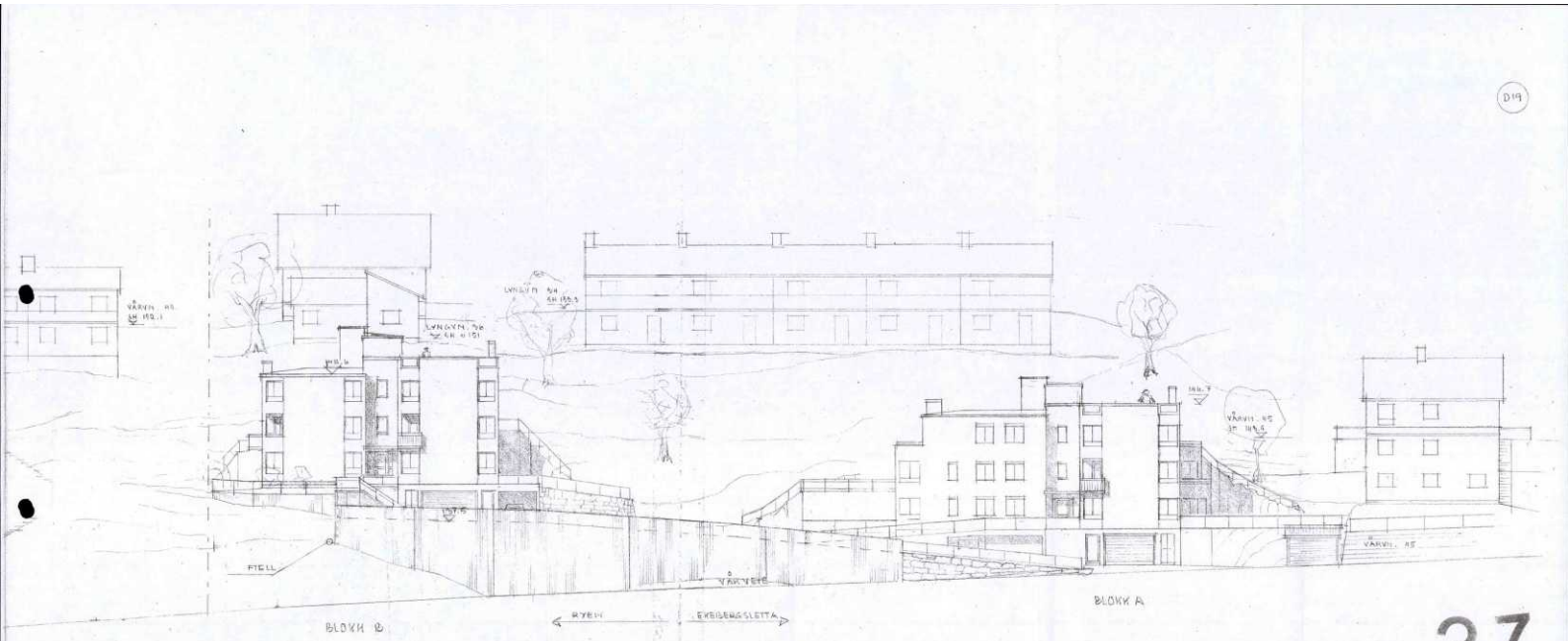
FASADE MOT NORDØST

TEGN NR 8 B
MÅL 1:100

M B BYGGKONSULT AS T. 22740088
TEGN AV M. GLEGVAD 4131 SAND

DATO: 060799
KORR.: 181200


VÅRVEIEN
REG. VEIKANT
UTOMHUSAREALER
(HALT PÅ STEDET)
TOPP EKS. MØNE
TAKTERRASSE
TAK
TERR. 1. ETG.
TERR. 2. ETG.
TAK O. LOFT
TAKTERRASSE
TERR. 1. ETG.
TERR. 2. ETG.
TAKTERR.
TAK
FURU H: 8 M
FURU H: 6 M
BJERK H: 5 M
GJESTE PARK.
GARD. VASSK.
FRUKTTRE H: 4 M
GUTTERENN
BLOKK A
BLOKK B
UTEOPPHOLDSAREALER
BLOKK A
TERRASSE U. ETG. NV
VEG
TERRASSE U. ETG.
"
INNKJ.
BALKONGER
TAKTERRASSE
UTOMHUS
SUM BLOKK A
PR. LEILIGHET
BLOKK B
TERRASSE U. ETG. NV
"
VEG
BALKONGER
TERRASSE
TAKTERRASSER
UTOMHUS
SUM BLOKK B
PR. LEILIGHET
VÅRVN. 47
BLOKK A OG B
UTOMHUSPLAN
M/ AREALBEREGNING
GNR./BNR. 169 / 2, 537
TEGN. NR. 12.6
MÅL 1:200
MJD BYGGCONSULT AS
TEGN. AV M.S
TLF 63740080
DATO 010798
KONTR. 800600
4 MYTTEHUSER VED BL. B. + UTV. AV LOFT
FLYTT INN A IX. 1.8 M INNOT SØ.



D19

37

	GAMLA LOKKH. BLOKK A	
H	FTERN. PÅBYGG. - FORSTØTNINGSMURER	
ENDR. : A	HEISFORBINGELSE - TAKOPPBYGG. I UTV.V. DIV. VINDUER	

VÅRVEIEN 47

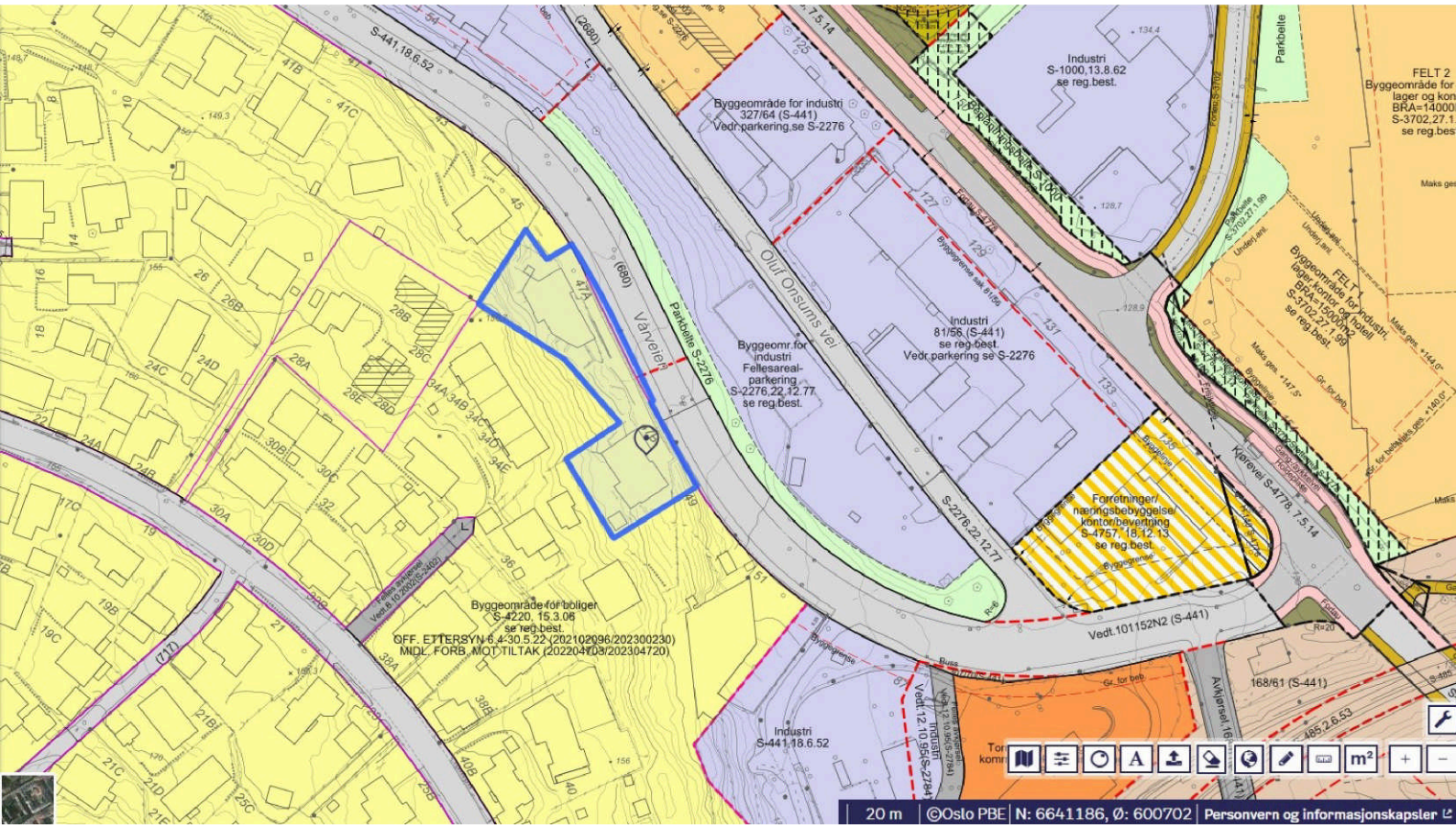
BLOKK A OG B GNR. 169 - BNR. 406 OG 559

OPPRISS M/ NABOBEBYGGELSE	TEGN. NR. 178 H
(SETT FRA VÅRVEIEN)	MÅL: 1:200
MB ARKITEKTGRUPPEN SULT AS TLF. 22740086	DATO: 2809'92
TEGN. AV: J.M. GUNDERSEN	NOR. DATUM: 2.00

13A






S-441,18,6,52
(2680)
Industri
S-1000,13,8,62
se reg.best.
Byggeområde for industri
327/64 (S-441)
Vedr.parkering,se S-2276
Parkbelte
FELT 2
Byggeområde for
lager og kon
BRA=14000
S-3702,27,1
se reg.best
Olur Onsums vei
Industri
81/58 (S-441)
se reg.best.
Vedr.parkering se S-2276
Byggeomr.for
industri
Fellesareal-
parkering
S-2276,22,12,77
se reg.best.
Parkbelte S-2276
(660)
Vårveien
FELT 1
Byggeområde for industri,
lager,kontor og hotell
BRA=150000 m2
S-3702,27,1,99
se reg.best.
Korevei S-4778, 7,5,14
S-2276,22,12,77
Forretninger/
næringsbebyggelse/
kontor/bevertning
S-4757, 18,12,13
se reg.best.
Vedt.101152N2 (S-441)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15,3,06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6,4-30,5,22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT. TILTAK (202204703/202304720)
Industri
S-441,18,6,52
Vedt.12,10,95(S-2784)
Avkjørsel 16
168/61 (S-441)
485,2,6,53
20 m
©Oslo PBE
N: 6641186, Ø: 600702
Personvern og informasjonskapsler

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

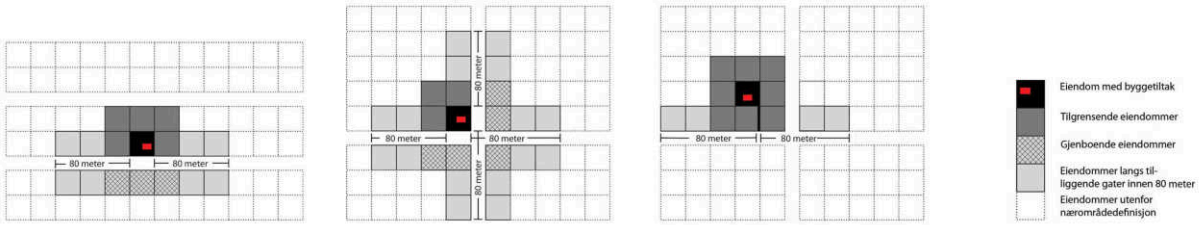
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

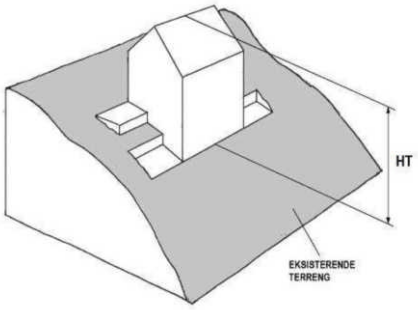
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

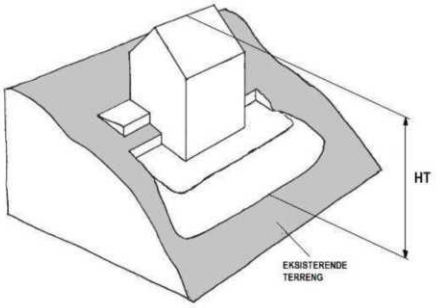
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vårveien 47B, 1182 Oslo
Gnr. 149, Bnr. 4, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251387

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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