NORDVIK

Tungebråtveien 10

4 soverom | 149.2 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tungebråtveien 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Vedlegg
33	Andre vedlegg
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026









Nøkkelinformasjon

Prosjektert enebolig med høy standard | Solrik og flott hage | 4 sov | Barnevennlig og tilbaketrukket

Prisantydning	**15 290 000,-**
Omkostninger	**120 130,-**
Totalpris	**15 410 130,-**
BRA-i	**149.2 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2027**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Tungebråtveien 10 - En prosjektert enebolig med høy standard og fantastisk beliggenhet!

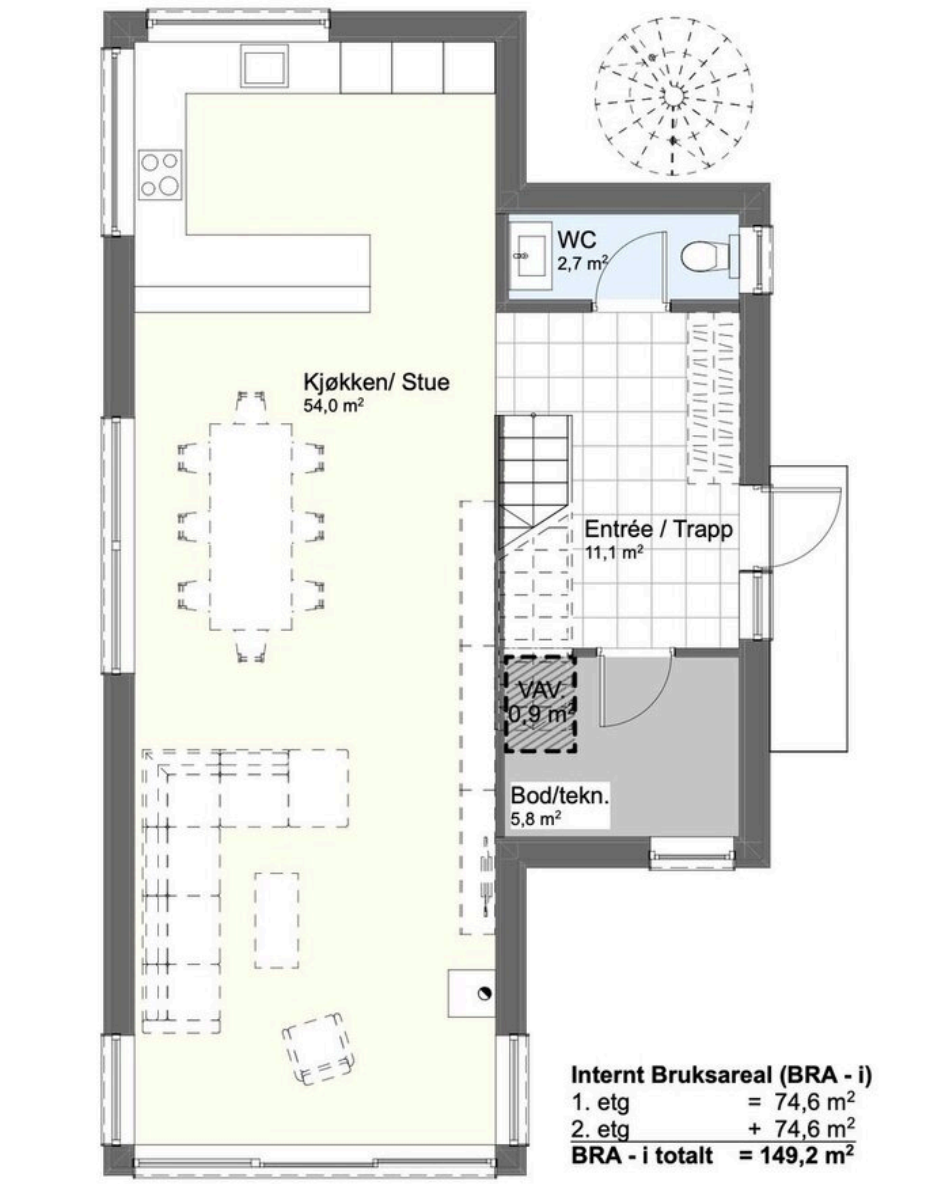
Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Nordstrand – et av Oslos mest populære boligområder. Her bor du i rolige og grønne omgivelser med nærhet til flotte turområder, parker, Marka og sjøen.

- Barnevennlig og romslig planløsning
- Åpen og luftig 1. etasje
- Fire soverom, to bad og gjestetoalett
- Egen masteravdeling
- Store vindusflater
- Varmekabler i nesten hele 1. etasje
- Peis i stue
- Smarthussystem fra Plejd
- Armaturer fra Tapwell
- Solrikt, tilbaketrukket og stille

Boligen har en flott beliggenhet med kort vei til butikk, trikk og buss. Eiendommen sogner til populære Munkerud skole. Kort vei også til Sæter med et god utvalg av butikker og serveringsteder.

Planløsning

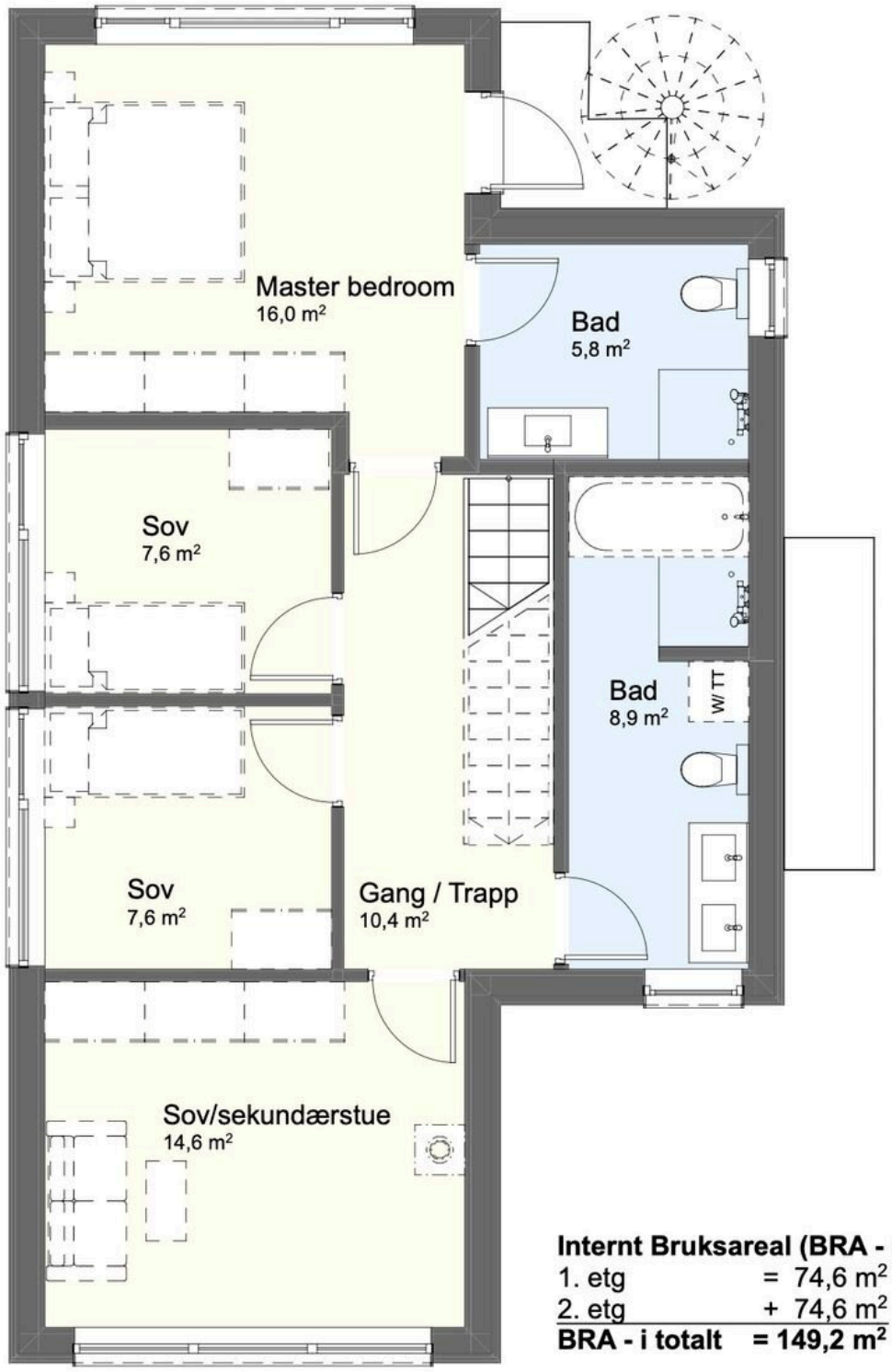
1. Etasje
BRA-i: 74.6 kvm
Total BRA: 74.6 kvm



1. etasje 1:100

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 74.6 kvm
Total BRA: 74.6 kvm



Internt Bruksareal (BRA - i)

1. etg	= 74,6 m²
2. etg	+ 74,6 m²
BRA - i totalt	**= 149,2 m²**

2. etasje 1:100





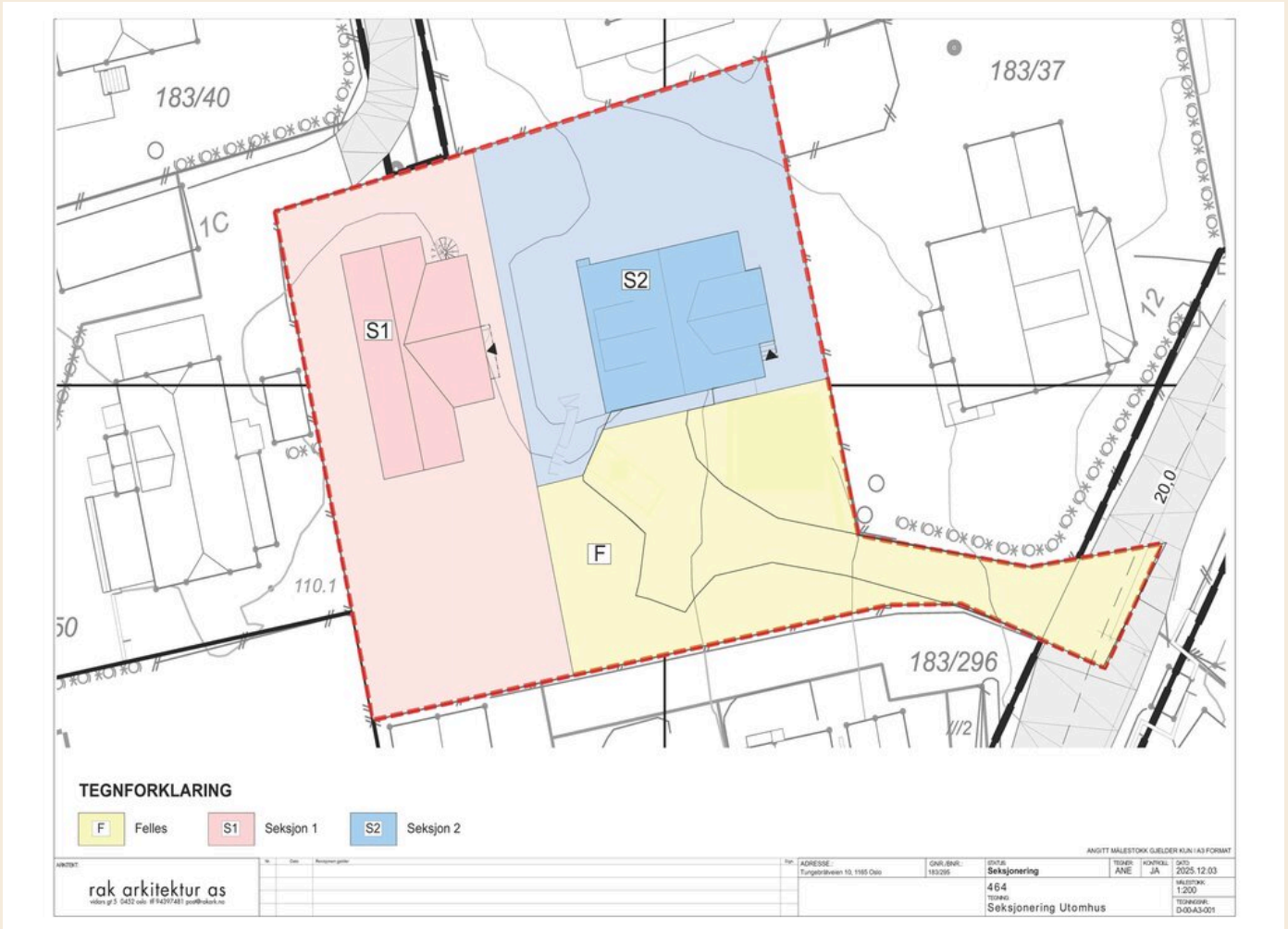



GAMER








183/40
183/37
1C
S1
S2
F
12
20,0
110.1
183/296
TEGNFORKLARING
F Felles
S1 Seksjon 1
S2 Seksjon 2
rak arkitektur as
ADRESSE: Tungebråveien 10, 1165 Oslo
GNR./BNR.: 183/295
STATUS: Seksjonering
TEGNER: ANE
KONTROLL: JA
DATO: 2025.12.03
464
MÅLESTOKK: 1:200
TEGNING: Seksjonering Utomhus
TEGNINGSNR.: D-00-A3-001


W B. SAMSON
SÆTER TORG



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0005/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tungebråtveien 10, 1165 OSLO
Gnr 183, bnr 295 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune.
Eiendommen er under seksjonering.

Selger
Metro Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
15 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
118 750,- (Dokumentavgift av andel tomteverdi)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
120 130,- (Omkostninger totalt)
---
15 410 130,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er kr. 4 750 000,-

Om boligen

Byggeår
2027

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 150 kvm
Totalt BRA: 150 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 74.6 kvm. Kjøkken/stue, entré, WC og bod.
Total BRA: 74.6 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 74.6 kvm. Fire soverom, to bad og gang.
Total BRA: 74.6 kvm.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning, herunder hvitevarer, kjøkkenvifte og kjøkkenvask leveres av Sigdal eller tilsvarende, til en verdi av 175.000,- inkl. levering og montering. I møte med kjøkkenkonsulent vil kjøper selv tegne sitt eget kjøkken med valg av fronter, benkeplate og hvitevarer.

Overflater:
Malte gipsplater leveres iht romskjema. Grunning og to strøk maling (K2 malestandard). I slepelys må det forventes noe strukturforskjell.

Trapp:
Innvendig trapp leveres som hvitmalt, med hvitmalte trinn, vanger, spiler og håndløper. Utvendig vindeltrapp er søkt om og godkjent, men leveres ikke som standard leveranse.

Balkong/terrasse:
Terrassegulv på balkong leveres som trykkimpregnert materiale. Terrasse som vist på illustrasjonen leveres ikke men kan bestilles i tilvalgsprosessen. Rekkverk på balkong/terrasser leveres i treverk.

Vinduer og beslag:
Vinduer leveres som 3-lags vinduer. Sortmalte på inn og ytterside. Konstruksjon i treverk. Ytterdører leveres sortmalt. Takrenner og gesimsbeslag i farge sort.

Listverk og dører:
Lister langs gulv og rundt dører/vinduer leveres som glattkant 12x58mm (eller tilsvarende) i hvit farge. Synlige spikerhoder. Innerdører leveres av Swedoor, type Unique 01 i farge hvit.

VVS:
Varmt- og kaldtvannsledninger føres i hovedsak skjult i vegger og etasjeskillere. Det benyttes moderne rør-i-rørsystem med plastledninger. Plassering av rørfordelingsskap fastsettes av rørlegger i forbindelse

med detaljprosjekteringen, og skapet kan ved behov plasseres utenfor våtrom. Det leveres varmtvannsbereder med kapasitet på 200 liter. Endelig plassering vurderes av entreprenør ut fra praktiske og tekniske forhold. Kjøkken leveres med opplegg for både kjøkkenvask og oppvaskmaskin. Det monteres én utvendig frostfri kaldtvannskran.

Elektroarbeid:
Elektriske installasjoner utføres i henhold til gjeldende NEK 400-standard. Det leveres sikringsskap med nødvendige kurssikringer, jordfeilvern, overbelastningsvern samt svakstrømskap. Alt elektroarbeid utføres av autorisert elektroinstallatør. Installasjonene etableres i hovedsak som skjult anlegg. Boligen leveres med smarthusløsning fra Plejd. Det monteres ringeklokke ved hovedinngang. Det leveres to veggmonterte utelamper. Det blir klargjort for 1 stk elbil-lader (tomrør til sikringsskap). Ladeboks, kabel og sikring kan leveres som tilvalg.

Ventilasjon:
Boligen leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning for et godt inneklima og energieffektiv drift. Enkelte ventilasjonskanaler kan bli innkledd med synlige kasser der dette er nødvendig av tekniske hensyn. Plassering av aggregat og føringsveier fastsettes av entreprenør i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Tilvalg:
I møte med entreprenører/utbygger vil kjøper selv ha mulighet til å gjøre endringer/oppgraderinger. Utbygger vil ta 10% påslag på entreprenørens pris på tilvalg for administrasjon og garantiansvar.

Tilvalgsmuligheter:
- Fliser
- Lister
- Parkett
- Trapp
- Kjøkken
- Elektriske punkter
- Gulvvarme
- Varmekabler
- Baderomsinnredning
- Sanitærutstyr
- Fargevalg på overflater
- Innerdører
- Peis/gasspeis
- Integrerte høyttalere

Se mer i vedlagte leveransebeskrivelse.

Parkering
Eiendommen leveres med to biloppstillingsplasser.

Byggemåte
Huset leveres med støpt plate/gulv på grunn. Huset er planlagt oppført med precut eller prefabrikerte elementer. Nedlekting av himling kan forekomme for plassering av tekniske føringer i husets 2. etg.

Innbo og løsøre
Kjøkkeninnredning, herunder hvitevarer, kjøkkenvifte og kjøkkenvask leveres av Sigdal eller tilsvarende, til en verdi av 175.000,- inkl. levering og montering.

Det tas forbehold om at tekniske punkter nødvendigvis ikke kan flyttes ved tegning av kjøkken. I møte med kjøkkenkonsulent vil kjøper selv tegne sitt eget kjøkken med valg av fronter, benkeplate og hvitevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Styret skal informeres ved eierskifte og inngåelse av leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking
Strømutgifter, både nettleie og forbruk er ennå ikke stipulert. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Boligen vil energimerkes av selger før overtagelse.

Oppvarming
Varmekabler på bad, i gang og i stue/kjøkken 1. etg. Peisovn av typen BLK 100 fra Peisselskabet.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ikke fastsatt, og det tas derfor forbehold om størrelsen på de kommunale avgiftene.

Andre utgifter
Kjøper må regne med utgifter til innboforsikring, TV/internett og strøm. Da boligen ikke er ferdigstilt, har man ikke informasjon om disse beløpenes størrelse. Fellesutgifter, kommunale avgifter og evt. eiendomsskatt kommer i tillegg.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000 000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100%

av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Det legges trekkerør til fiber fra utvendig til svakstrømskap. Kjøper må tegne abonnement før fiberselskap kan komme å blåse fiber inn i huset for egen regning.

Sameiet

Om sameiet
Eiendommen blir en del av et sameie med to eierseksjoner.

Den enkelte sameier svarer fullt og helt for alt utvendig og innvendig vedlikehold og eventuell utbedring av egen boligseksjon.

Det er opptil eier av det fremtidige sameiet om det er ønskelig å etablere fellesutgifter.

Sameiet vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet skal styres og driftes i samsvar med reglene i eierseksjonsloven. Kjøper og kjøpers rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Kjøper er forpliktet til å følge de vedtekter som til enhver tid gjelder. Selger forbeholder seg retten til å gjøre nødvendige endringer på vedtektene fram til ferdigstillelse.

Kjøper plikter fra overtakelsestidspunktet å betale en forholdsmessig del av sameiets driftsutgifter.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdensgrunnbeløp.

Vedtekter og husordensregler
Utkast til vedtekter følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i disse, da de sier noe om kjøpers forpliktelser overfor sameiet. Vedtektene vil bli vedtatt i forbindelse med første årsmøte i sameiet, endringer kan dermed forekomme.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 234 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en flat, solrik og meget bruksvennlig tomt.

Sameiets totalareal er på 1 235 kvm iht. vedlagte arealbekreftelse.

De utvendige arealene blir ikke seksjonert som tilleggsdel grunn. Utomhusarealene blir vedtektsfestet iht. vedlagte situasjonskart. Avtalen om eksklusiv bruk gjelder i maks 30 år fra inngåelsen. Det kan ved utløp av avtalen lages ny avtale, men det kan ikke på forhånd avtales plikt/krav om forlengelse av eksisterende avtale.

Grunnarbeider/utvendige arbeider:
Boligen fundamenteres på bæredyktig og egnet underlag tilpasset grunnforholdene på tomten. Innkjøring og parkeringsarealer på egen tomt leveres med gruset overflate. Tomten grovplaneres med stedlige masser og tilpasses eksisterende terreng og naturlig topografi. Vegetasjon som ikke påvirkes av byggearbeidene kan bli stående.

Det kan etableres tekniske installasjoner på eiendommen, herunder drens- og pumpekummer, elektro- og svakstrømskap samt øvrige nødvendige tekniske installasjoner. Plassering fastsettes av entreprenør ut fra tekniske og praktiske hensyn. Kumlokk til pumpekummer, stakekummer eller tilsvarende kan bli plassert på utearealer dersom dette er nødvendig.

Busker, trær og øvrig beplantning som eventuelt er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen, men kan tilbys som tilvalg der dette er aktuelt. Rundt grunnmur og eventuelle kjellervegger tilpasses terrenget med stedlige masser og fall bort fra bygningen der forholdene ligger til rette for det. Grunnmurspapp og isolasjon avsluttes over ferdig terrengnivå.

Adkomst
Fra Tungebråtveien.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i veletablert og idyllisk villaområde i hjertet av Nordstrand med kort vei til Sæter med alle nødvendige fasiliteter.

Området har svært god offentlig kommunikasjon med både buss, trikk og T-bane i gangavstand fra boligen. Nærmeste trikkestopp er Ljabru med linje 13 og 19 til sentrum. Bussholdeplass finner man i Ekebergveien og på Ljabru. T-banestopp finner man på både på Munkelia og Manglerud.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn og et rikt utvalg av barnehager. Barn i området går på populære Munkerud barneskole. Ungdomsskole på Nordseter og VGS på bl.a. Kongshavn og Lambertseter. Det er et godt utvalg av kommunale og private barnehager i nærområdet.

Handlesenter på Sæter, Holtet og Lambertseter med et

rikt utvalg av forretninger og øvrige servicetilbud.

Her finner du spisesteder som Samson Bakeri med pizza bakt i steinovn og Egon, kaffebarer som Kaffebrenneriet, Joe & The Juice samt flere kles - og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, apotek og blomsterbutikk. I nærheten finner du også Lambertseter senter med over 70 forretninger og servicetilbud, caféer og restauranter, vinmonopol, bibliotek og Symra kino. I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt et rikt byliv tilbyr.

Det finnes for øvrig et mangfold av fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. nye Nordstrandhallen som stod ferdig høsten 2018 med plass til 2000 tilskuere til bruk for håndball og fotball. I tillegg har man kunstgressbane på Niffen og Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane, samt fotball og tennisbane. Lambertseter bad med svømmehall og treningssenter, Skullerud klatresenter og Leirskallen turnhall, samt mange andre lag og foreninger. Nedenfor Sæterkrysset finner du Nordstrand Tennisklub og Nordstrand Aktivitetspark klar med skateramper, klatrestein, basket og boule-bane. Nærmeste treningssenter er Evo i Sæter krysset, samt to SATS senter på Lambertseter og Karlsrud og Best Helse på Holtet.

Området inviterer også til et rikt tur- og friluftsliv. Det er kort vei til glimrende bademuligheter ved fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya. Et svært populært fritidstilbud har de ved EKT Rideskole og Husdyrpark med både rideskole og besøksgård. Videre har du Ekebergparken med klatrepark, skulpturer og turstier. Her finner du bl.a. Ekebergrestauranten og Karlsborg spiseforretning. Området har også sin egen lokale tur- og joggeløype i skogspartiet ved Steinspranget på Lambertseter. Herfra bringer turstier deg også videre til Østensjøvannet med flotte turområder langs vannet og et rikt fugleliv. I tillegg er det kort vei til Østmarka med et bredt løypenett, samt flotte bade-, fiske- og padlevann som Ulsrudvann og Nøklvann.

Nordstrand ligger til sør for Oslo sentrum. Det er svært enkel adkomst til E6 og Mosseveien med under 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum og ca. 40 minutters reisetid til Gardermoen.

Bebyggelse
Hovedsakelig småhusbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Selger skal fremskaffe ferdigattest. Boligen kan likevel overtas av kjøper dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale kjøpesummen eller overta boligen før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler at kjøper holder tilbake deler av kjøpesummen, tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen/fremskaffe ferdigattest. Av den midlertidige brukstillatelsen skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår før ferdigattest kan utstedes. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen utløper.

Overtagelse kan ikke gjennomføres dersom midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger. Blir overtakelsen forsinket som følge av manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan kjøper ha rett til dagmulkt. Overtakelse uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse frarådes, da det ikke er lov å ta boligen i bruk. Velger kjøper likevel å overta boligen, mister kjøper muligheten til å kreve dagmulkt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen blir tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Byggesaker:
Kransen 7 D - påbygg og fasadeendring. Saksnummer: 202521517
Ole Moes vei 15 - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202522894
Kransen 2 B - ombygging og bruksendring av garasje til hybelleilighet. Saksnummer: 202600188
Tungebråtveien 6 - mulig ulovlig etablert boenhet. Saksnummer: 202600035

Tungebråtveien 6 - bruksendring av loft til bolig, fasadeendring og tilbygg. Saksnummer: 202508794

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/183/295:
30.06.1958 - Dokumentnr: 7344 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

18.07.1958 - Dokumentnr: 8176 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.07.1958 - Dokumentnr: 8177 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

25.07.1958 - Dokumentnr: 8378 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:295
Med flere bestemmelser
Dok. tgl. m/dbnr. 8378 - 8380 Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1957 - Dokumentnr: 6386 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:37

26.06.1962 - Dokumentnr: 930904 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:183 Bnr:307

26.06.1962 - Dokumentnr: 993359 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 183 BNR. 306 OG 307

27.06.1957 - Dokumentnr: 7454 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:37

18.07.1958 - Dokumentnr: 8177 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:296 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:296 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:296 Snr:3
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1958 - Dokumentnr: 8378 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:295
Med flere bestemmelser
Dok. tgl. m/dbnr. 8378 - 8380
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1958 - Dokumentnr: 8378 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:296 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:296 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:296 Snr:3
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Dok. tgl. m/dbnr. 8378 - 8380
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt ligger vedlagt salgsoppgaven.

Selger leverer eiendommen i ryddig og byggrengjort

stand.

Selger har tatt følgende forbehold for gjennomføring av handelen:
Det tas forbehold om at det gis rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet. Byantikvaren jobber med arkeologiske søk på eiendommen som må avsluttes før rammetillatelse kan gis. Hvis rammetillatelse ikke er gitt innen 01.09.2026 er partene fristilt fra denne avtalen.

Det tas forbehold om endring av hvor de to biloppstillingsplassene til boligen blir plassert.

Det tas forbehold om mindre endringer på seksjoneringsbegjæringen om det skulle være nødvendig for gjennomføringen av prosjektet.

Det tas forbehold om at selgers prosjektfinansiering/byggelån åpnes etter salg av enheten.

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Selger har tatt forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er oppfylt eller bortfalt. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Tilvalg og endringer som bestilles etter at avtalen er inngått medfører ikke at størrelsen på garantien endres.

Kjøper er ikke forpliktet å betale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova §12. Dersom det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, skal selger i tillegg stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Kjøper kan kreve at selger utfører endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen, jf. bustadoppføringslova § 9.

Kjøper kan likevel ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller mer.

Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene. I avtalen skal det fremgå hva som er avtalt om prisjustering og eventuell fristforlengelse som følge av endrings- eller tilleggsarbeidene.

Selger kan kreve vederlag for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.m i forbindelse med endrings- og tilleggsarbeider.

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Selger kan kreve erstatning for økonomisk tap så langt kjøper rimelig kunne regne med som en følge av avbestillingen.

Ved avbestilling etter at selgers forbehold er løftet, kan selger kreve erstatning for økonomisk tap så langt kjøper rimelig kunne regne med tapet som en følge av avbestillingen, jf. bustadoppføringslova § 53.

Oppgitt areal er hentet fra arkitekt. Arealene må anses som et estimat, da boligen ikke er ferdigstilt. Det tas forbehold om mindre avvik.

Forklaring av arealbegrep:
BRA (bruksareal): Boligens samlede areal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger).

BRA består av:
- BRA-i: Boligens interne bruksareal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger), inkludert innvendige vegger, boder, sjakter etc.
- BRA-e: Ekstern bruksareal, for eksempel bod som ikke er direkte tilknyttet boligen (innvendig adkomst).
- BRA-b: Areal av innglasset balkong.
- TBA: Areal av terrasse og balkonger som er tilknyttet boenheten.

Arealet som er oppgitt på det enkelte rom på tegningene, er netto gulvareal uten omsluttende vegger. Sum av oppgitt areal på hvert enkelt rom utgjør derfor ikke bruksarealet for boligen.

Alle perspektiver, tegninger, illustrasjoner og møblerte planskisser i salgsoppgaven er illustrasjoner og kan inneholde detaljer som eksempelvis innredning, møbler og beplantning som ikke inngår i selgers leveranse. Kjøper kan ikke bygge rettslige krav på bakgrunn av disse. Det kan forekomme avvik mellom materiell i salgsoppgaven og leveransebeskrivelse – i slike tilfeller er det leveransebeskrivelsen som gjelder.

Plantegningene i prospektet må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik fra endelige bygg kan forekomme.

Boligene selges på prosjekteringsstadiet. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger som er nødvendige i forbindelse med detaljprosjektering uten forutgående varsel, så lenge dette ikke reduserer boligens kvaliteter.

Kjøper aksepterer slike endringer uten krav om prisavslag. Dersom det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter, nedforinger/innkassing og innvendige rørføringer, tekniske installasjoner (VVS, ventilasjon, elektro) ikke nødvendigvis er tegnet inn på plantegninger og illustrasjoner. Installasjoner på bad og kjøkken kan få

endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Ovennevnte gir ikke kjøper grunnlag for prisavslag.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Det tas forbehold om at eiendommen får annen adresse en dagens.

Krever kommunen veierklæring tinglyst aksepteres dette av kjøper.

Eiendommen er ikke ferdig seksjonert og ny matrikkel vil foreligge før overtagelse.

Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. I nye bygg vil det oppstå sprekker (svinnriss) ved skjøter og sammenføyinger. Det påpekes spesielt at oppsprekking mellom tak- og veggflater samt dør- og vindusbelistning er normalt.

Med dagens krav til tetthet i boliger og i kombinasjon med miljøvennlige malingsprodukter, kan det oppstå «heksesot» (kjemisk sverting) i boligen. Det er derfor viktig med god ventilering og forsiktighet med bruk av gass og levende lys.

Det må påregnes at parkettgulv kan gi fra seg lyd/knirk i løpet av en sesong. Parkett er et «levende» materiale, og det er forutsatt at gulvet skal utvide seg om sommeren og krympe om vinteren. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Det finnes i dag effektiv skadedyrbekjempelse mot disse.

Ovennevnte forhold utgjør ingen mangel med mindre det kan påvises monterings- og/eller produktfeil eller avvik fra normal håndverksmessig kvalitet.

Transport av kontraktsposisjon forutsetter samtykke fra selger. Selger står fritt til å nekte å gi slikt samtykke.

Dersom samtykke gis vil ny kjøper tre inn i alle de avtaler som er inngått, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger.

Ved transport av kontraktsposisjon påløper et gebyr på kr 50 000,- til selger.

Dersom kjøper ikke har solgt kontraktsposisjonen innen overtakelse plikter kjøper å overta boligen og få den overskjøtet til seg.

Dersom alle forbehold i denne salgsoppgaven ikke er avklart innen 6 måneder etter budaksept er partene fristilt fra avtalen.

Overtagelse
Forventet ferdigstillelse er 3. kvartal 2027. Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Antatt overtakelsestidspunkt ovenfor er ikke en avtalt frist for overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 10.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge på overtakelsestidspunktet.

Sentrale lover
Avtaler mellom forbruker og entreprenør om kjøp av ny bolig under oppføring reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12.

Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Dersom kjøper ikke er forbruker, eller boligen er ferdigstilt på avtaletidspunktet, vil avtalen reguleres av avhendingslova, og rettigheter som følger av bustadoppføringslova vil ikke gjelde, selv om de er beskrevet i salgsoppgaven.

Betalingsbetingelser
Kjøper skal betale et forskudd på 10% av avtalt kjøpesum ved kontraktsinngåelse, når selger har stilt garanti etter bustadoppføringsloven §§ 12 og 47. Forskuddet på 10% av avtalt kjøpesum må være fri egenkapital. Det vil si at det ikke kan etableres pant i eiendommen som sikkerhet for kjøpers forskudd.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av forskuddet.

Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto innen overtagelse.

Renter av resterende del av kjøpesummen tilfaller kjøper frem til skjøtet er tinglyst, eventuelt selger dersom det er stilt forskuddsgaranti. Renter av omkostninger som er innbetalt tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Dersom selger har tatt forbehold som gir utsatt garantiplikt, blir kjøpers betalingsplikt og selgers plikt til å stille garantier, utsatt inntil forbeholdene er opphevet.

Viktig informasjon om budgivning
Selger forbeholder seg retten til fritt å akseptere eller

forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Finansiering må kunne bekreftes før aksept av bud.

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

Kopi av budjournal 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.

Har du spørsmål om budgivningen, ta kontrakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver, eller ved å kjøpe en enhet i prosjektet vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Personopplysninger nødvendig for oppfølging/gjennomføring av kjøpet deles med selger.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne

oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om vår behandling av personopplysninger på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-
Annonsering per måned kr. 6 900,-
Grunnpakke kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar prosjekt kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Samlet skal selger betale kr. 191 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. juni 2026

Ansvarlig megler
Philip Magnussen, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92423637

Megler 2
Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tungebråtveien 10

Nabolaget Ljabru/Munkerud sørvest/Nordstrand kirke - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	**11 min** 0.9 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	**16 min** 1.3 km
Steinerskolen på Nordstrand (1... 261 elever, 11 klasser	**18 min** 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 286 elever, 20 klasser	**16 min** 1.3 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	**6 min** 2.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	**6 min** 3.5 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**7 min** 3.4 km

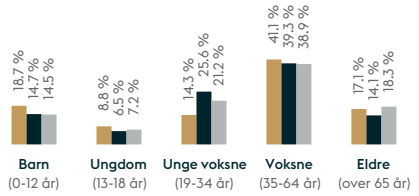
Offentlig transport

Ljabru Linje 19N, 79	**2 min** 0.2 km
Ljabru Linje 13, 19	**4 min** 0.4 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	**14 min** 1.2 km
Munkelia Linje 1, 4	**5 min** 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 7.8 km

Barnehager

Bakketoppen barnehage (1-5 år) 57 barn	**8 min** 0.6 km
Nordstrand Kirkes barnehage (1... 42 barn	**9 min** 0.7 km
Rosenhagen barnehage (1-5 år) 135 barn	**10 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ljabru/Munkerud sørvest/N	3 000	1 197
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 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Nordstrand nærmiljøpark - Stre...	9 min
Munkerud skole	11 min
EVO Nordstrand	12 min
Fresh Fitness Hauketo	13 min

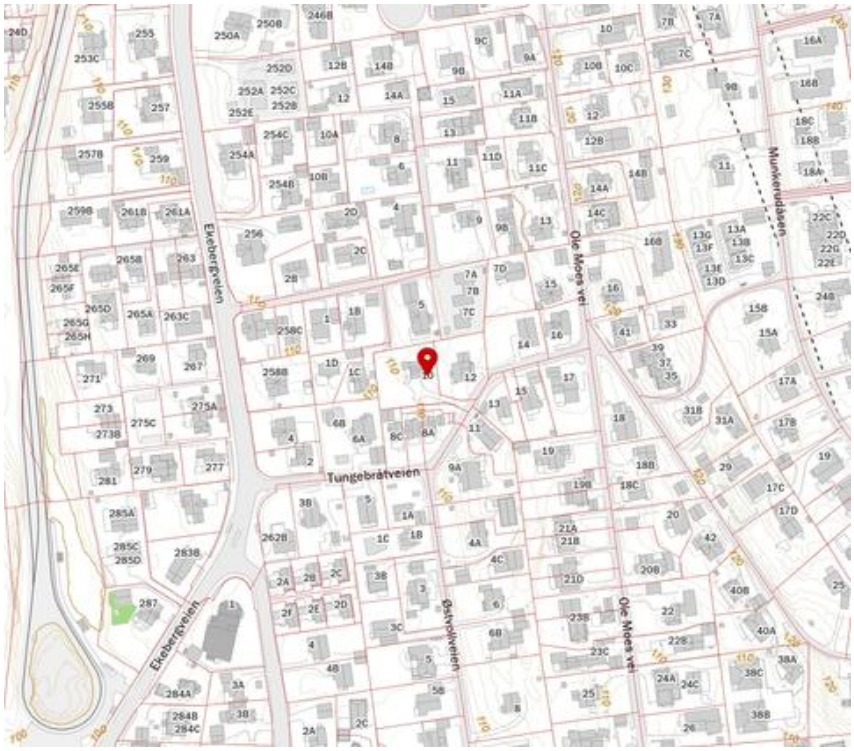
«Barnevennlig, landlig, men veldig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



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

TUNGEBRÅTVEIEN 10

LEVERANSEBESKRIVELSE





Velkommen til Tungebråtveien 10

Tungebråtveien 10 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Nordstrand – et av Oslos mest populære boligområder. Her bor du i rolige og grønne omgivelser med nærhet til flotte turområder, parker, marka og sjøen.

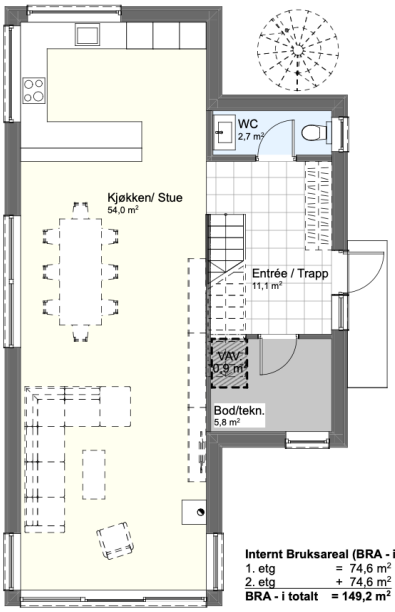
Området byr på et trygt og etablert nærmiljø med kort vei til gode skoler, barnehager, idrettsanlegg, butikker, kaféer og servicetilbud. Samtidig er det enkel tilgang til offentlig transport, som gir en effektiv reisevei til Oslo sentrum.

Dette er et perfekt sted for deg som ønsker å kombinere det rolige villalivet med nærheten til byen og alt hovedstaden har å by på.



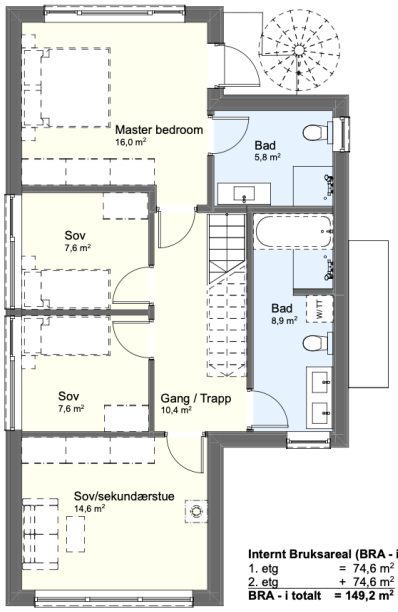


PLANLØSNING



Internt Bruksareal (BRA - i)

1. etg	= 74,6 m²
2. etg	+ 74,6 m²
BRA - i totalt	**= 149,2 m²**



Internt Bruksareal (BRA - i)

1. etg	= 74,6 m²
2. etg	+ 74,6 m²
BRA - i totalt	**= 149,2 m²**



Materialer



GULV

Det leveres 1-stavs parkett fra Pergo.



INNERDØRER

Swedoor Unique 01 - Kompakt innerdører leveres for god støy-reduksjon. Alle dører leveres standard med ett speil (utskåret firkant) i fargen klassisk hvit. Andre farger kan velges som tilvalg.



PEISOVN

Peisovn av typen BLK 100 fra Peisselskabet leveres i stuen

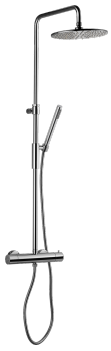


Fliser

Fliser fra Bricmate er nøye utvalgte kvalitetsmaterialer med et raffinert, arkitektonisk uttrykk. Tidløs eleganse, presis utførelse og overflater som gir rommet en diskret, varig eksklusivitet.

Som standard leveres Bricmate Norrange Ivory i gang, masterbad, bad/vaskerom og teknisk rom. Andre fliser kan velges som tilvalg.

Baderom



Tapwell TVM7200 - Krom

Armaturer

Armaturer, dusj, trykkplate mm leveres fra Tapwell i krom, som standard. Andre farger kan velges som tilvalg.



Tapwell VIC071 - Krom



TA TECE Trykplate - Krom



Villeroy & Boch Subway 2.0

Vegghengt toalett



Baderomsmøbel

Baderomsmøbel fra Haven i fargen Smoked Oak. Svenskprodusert kvalitet med ekte trefinér og heltre detaljer. Den røkte eiken, rene linjene og smarte oppbevaringen gir et rolig, eksklusivt uttrykk med tydelig fokus på varighet og håndverk. Andre farger kan velges som tilvalg. Speil med innebygd belysning.



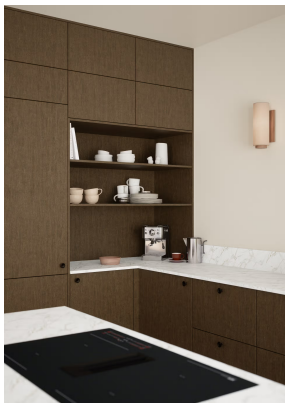






Kjøkken

Kjøkken leveres fra Sigdal som standard, til en verdi av 175.000,-.
Det settes opp eget møte med Sigdal der kjøper kan tegne sitt eget drømmekjøkken.



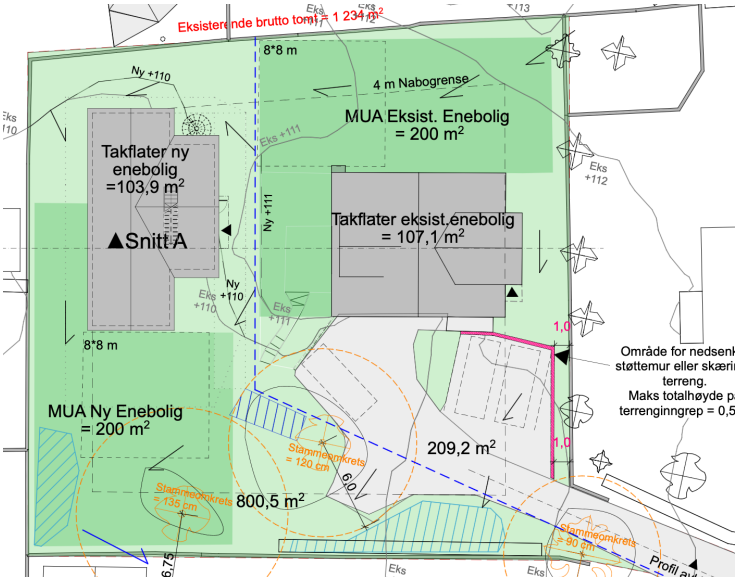


Inspirasjon fra Sigdal





SITUASJONSPLAN



Grunnarbeider/utvendige arbeider

- Boligen fundamenteres på bæredyktig og egnet underlag tilpasset grunnforholdene på tomten.
- Innkjøring og parkeringsarealer på egen tomt leveres med gruset overflate.
- Tomten grovplaneres med stedlige masser og tilpasses eksisterende terreng og naturlig topografi. Vegetasjon som ikke påvirkes av byggearbeidene kan bli stående.
- Det kan etableres tekniske installasjoner på eiendommen, herunder drens- og pumpekummer, elektro- og svakstrømskap samt øvrige nødvendige tekniske installasjoner. Plassering fastsettes av entreprenør ut fra tekniske og praktiske hensyn. Kumlokk til pumpekummer, stakekummer eller tilsvarende kan bli plassert på utearealer dersom dette er nødvendig.
- Busker, trær og øvrig beplantning som eventuelt er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen, men kan tilbys som tilvalg der dette er aktuelt.
- Rundt grunnmur og eventuelle kjellervegger tilpasses terrenget med stedlige masser og fall bort fra bygningen der forholdene ligger til rette for det. Grunnmurspapp og isolasjon avsluttes over ferdig terrengnivå.

Balkong/terrasse

- Terrassegulv på balkong leveres som trykkimpregnert materiale
- Terrasse som vist på illustrasjonen leveres ikke men kan bestilles i tilvalgsprosessen
- Rekkverk på balkong/terrasser leveres i treverk

Byggemåte

- Huset leveres med støpt plate/gulv på grunn.
- Huset er planlagt oppført med precut eller prefabrikerte elementer
- Nedlekting av himling kan forekomme for plassering av tekniske føringer i husets 2. etg

Vinduer og beslag

- Vinduer leveres som 3-lags vinduer. Sortmalte på inn- og ytterside.
- Konstruksjon i treverk. Ytterdører leveres sortmalt.
- Takrenner og gesimsbeslag i farge sort

Listverk og dører

- Lister langs gulv og rundt dører/vinduer leveres som glattkant 12x58mm (eller tilsvarende) i hvit farge. Synlige spikerhoder
- Innerdører leveres av Swedoor, type Unique 01 i farge hvit

VVS

- Varmt- og kaldtvannsledninger føres i hovedsak skjult i vegger og etasjeskillere. Det benyttes moderne rør-i-rør-system med plastledninger. Plassering av rørfordelingsskap fastsettes av rørlegger i forbindelse med detaljprosjekteringen, og skapet kan ved behov plasseres utenfor våtrom.
- I vaskerom eller teknisk rom kan enkelte rørføringer mot yttervegg bli utført som synlige installasjoner. Tilkobling til varmtvannsbereder utføres med synlige rør mellom vegg og bereder.
- Sanitærutstyr leveres i henhold til prosjektets romskjema.
- Det leveres varmtvannsbereder med kapasitet på 200 liter. Endelig plassering vurderes av entreprenør ut fra praktiske og tekniske forhold.
- Kjøkken leveres med opplegg for både kjøkkenvask og oppvaskmaskin.
- Det monteres én utvendig frostfri kaldtvannskran.

Brannsikkerhet

- Det leveres seriekoblete røykvarslere samt brannslukningsapparat

Elektroarbeid

• Elektriske installasjoner utføres i henhold til gjeldende NEK 400-standard. Det leveres sikringsskap med nødvendige kurssikringer, jordfeilvern, overbelastningsvern samt svakstrømskap.
• Alt elektroarbeid utføres av autorisert elektroinstallatør. Installasjonene etableres i hovedsak som skjult anlegg. I konstruksjoner som betongvegger, lydklassifiserte eller branncellebegrensende vegger og himlinger kan åpen kabelføring forekomme der dette er nødvendig av tekniske hensyn.
• Det legges trekkerør fra vei eller tomtegrense og frem til svakstrømskap i boligen, klargjort for fremføring av bredbåndskabel. Bestilling av abonnement, tilkobling og eventuell trekking av kabel utføres av kjøper direkte mot valgt leverandør.
• Brytere, dimmere og stikkontakter leveres i hvit utførelse fra ELKO Plus, SG eller tilsvarende serie, med innfelt montering. Alle stikkontakter leveres som doble uttak med barnesikring, med unntak av tilkoblinger til fastmontert utstyr som komfyr, kjøleskap og tilsvarende, samt takpunkter for belysning.
• Det leveres totalt 25 downlights fordelt på 5 ulike soner/ dimmere. Endelig plassering avtales i samråd med elektriker.
• Boligen leveres med smarthusløsning fra Plejd.
• Det monteres ringeklokke ved hovedinngang.
• Det leveres to veggmonterte utelamper.
• Det blir klargjort for 1 stk elbil-lader (tomrør til sikringsskap). Ladeboks, kabel og sikring kan leveres som tilvalg.

Kjøkken

• Kjøkkeninnredning, herunder hvitevarer, kjøkkenvifte og kjøkkenvask leveres av Sigdal eller tilsvarende, til en verdi av 175.000,- inkl. levering og montering
• Kjøkkenleveransen må inneholde vifte og kjøkkenvask. Utbygger vil i prosjekteringsfasen låse plassering av teknisk utstyr og ventilator på kjøkken. Dette kan avvike fra kjøkkentegninger.
• Dersom kjøkkenøy velges som tilvalg, legges det ikke parkett under denne.
• Det tas forbehold om at tekniske punkter nødvendigvis ikke kan flyttes ved tegning av kjøkken. I møte med kjøkkenkonsulent vil kjøper selv tegne sitt eget kjøkken med valg av fronter, benkeplate og hvitevarer.
• Ved uttrekk av kjøkken mottar kjøper ett fradrag på 70% av avtalt verdi i leveransebeskrivelsen.

Trapp

• Innvendig trapp leveres som hvitmalt, med hvitmalte trinn, vanger, spiler og håndløper.
• Utvendig vindeltrapp er søkt om og godkjent, men leveres ikke som standard leveranse

Parkering

• Parkering på terreng iht seksjoneringskart
• Det vil bli søkt om endring av parkeringsløsning etter godkjent rammetillatelse iht kart vedlagt i salgsmaterialet

Oppvarming

• Varmekabler på bad, i gang og i stue/kjøkken 1.etg
• Peisovn av typen BLK 100 fra Peisselskabet

Overflater

• Malte gipsplater leveres iht romskjema.
• Grunning og to strøk maling (K2 malestandard)
• I slepelys må det forventes noe strukturforskjell

Ventilasjon

• Boligen leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning for et godt inneklima og energieffektiv drift. Enkelte ventilasjonskanaler kan bli innkledd med synlige kasser der dette er nødvendig av tekniske hensyn. Plassering av aggregat og føringsveier fastsettes av entreprenør i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Diverse opplysninger

Boligen oppføres i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK17) samt relevante norske standarder og forskriftskrav. Utførelsen følger toleransekrav iht. NS 3420 med normalkrav for de aktuelle bygningsdelene. Sprøytede vegger og betongtrapper leveres i toleranseklasse 5.

• Alle oppgitte innvendige og utvendige arealer er beregnet av arkitekt etter prinsippene i NS 3940:2023. Tegninger og plantegninger i salgsprospekt er ikke målestokkriktige, og oppgitte mål og arealer er veiledende. Mindre arealavvik kan forekomme, og romfølelse samt opplevelse av omgivelser kan avvike fra illustrasjoner og ferdig bygget bolig.

• Beskrevne konstruksjoner og oppbygninger angir generelle prinsipper for utførelse. Endelige løsninger kan variere avhengig av valgt entreprenør, husleverandør eller detaljprosjektering. Det tas forbehold om endringer i materialvalg, produkter og løsninger, forutsatt at tilsvarende kvalitet og funksjon opprettholdes.

• Byggematerialer, spesielt treverk og betong, påvirkes naturlig av temperatur, fuktighet og uttørking. Det må derfor påregnes svinn, bevegelser og sprekkdannelser i materialer, herunder svinnsprekker i betong, uten at dette anses som en mangel eller gir grunnlag for reklamasjon. Fasader leveres grunnet med ett strøk maling eller beis, og videre vedlikehold samt etterbehandling må påregnes utført av kjøper innen normal vedlikeholdsperiode.

• Listverk leveres fabrikkbehandlet og kan ha synlige spikerhoder. Parkett legges også under trapp, men kan ved behov friskjæres i etterkant dersom det oppstår knirk.

• Plantegninger og illustrasjoner viser ikke nødvendigvis alle tekniske installasjoner og føringsveier. Sjakter, ventilasjon, soilrør, varmtvannsberedere, rørføringer, søyler, dragere og øvrige tekniske installasjoner plasseres der entreprenøren finner det mest hensiktsmessig. Det kan forekomme innkassinger og tekniske føringer som ikke er vist på tegningene, og mindre reduksjoner i bruksareal må påregnes.
• Endelig detaljprosjektering av bæresystem, tekniske sjakter, ventilasjon, rørføringer og øvrige tekniske løsninger kan medføre mindre justeringer av planløsninger, romutforming, kjøkken, bad, vindusplasseringer og vindusstørrelser. Endringer i plassering, størrelse eller antall vinduer kan også forekomme dersom dette er nødvendig av hensyn til konstruksjon, brannkrav eller tekniske løsninger.

• Dersom rømningsvindu plasseres høyere enn 100 cm over gulv, kan utbygger montere fast løsning eller hylle for å tilfredsstille gjeldende krav til rømningsvei.

• Tekniske installasjoner og føringsveier er faste. Dersom kjøper velger å trekke ut hele eller deler av leveransen, er kjøper selv ansvarlig for nødvendige tilpasninger, flytting og tilkobling av tekniske installasjoner som vann, avløp, ventilasjon, elektro og kjøkkenutstyr.

• Ved levering av eget kjøkken må kjøkkenleveransen inkludere ventilator og kjøkkenvask. Det kan forekomme begrensninger ved plassering av tekniske punkter og installasjoner ved omprosjektering av kjøkken. Ved fratrekk av kjøkkenleveranse godskrives 70 % av avtalt verdi i leveransebeskrivelsen.

• Forbruker kan ikke tilføre egne materialer, produkter eller utføre egeninnsats før boligen er overtatt.

• Boligen leveres i henhold til lydkravene i NS 8175:2012 klasse C, som tilfredsstiller kravene i TEK17. Opplevelsen av lyd og støy vil kunne variere individuelt, og forhold som tilfredsstiller standardens objektive krav anses ikke som en mangel.

• Fliser leveres som standard i størrelse 60x60 cm. Dersom romstørrelse, fallforhold eller tekniske hensyn tilsier det, kan utbygger benytte andre flisformater. Normal fugebredde vil være mellom 3 og 5 mm.

• Variasjoner i lysintensitet eller flimring kan forekomme som følge av spenningsvariasjoner i strømnettet eller bruk av enkelte elektriske produkter. Dette gir ikke grunnlag for reklamasjon.

• På kalde dager med høy luftfuktighet kan det oppstå kondens på utsiden av vinduer og dører. Dette er normalt for moderne godt isolerte vinduer med lav U-verdi og anses ikke som en feil ved produktet.
• Selger gjør oppmerksom på at skjeggkre forekommer i et økende antall boliger i Norge. Insektene kan tilføres både under byggeprosessen, ved innflytting eller gjennom senere bruk av boligen. Det kan derfor ikke garanteres at boligen eller eventuelle fellesarealer vil være helt fri for skjeggkre.

• Boligen overleveres byggrengjort. Byggrengjøring innebærer rydding av byggeavfall, støvsuging av gulv og enkel støvtørking av skap og overflater. Ytterligere vask av overflater, vinduer og øvrig rengjøring må påregnes utført av kjøper. Det må også forventes bygge- og svevestøv i en periode etter overtakelse.

Diverse opplysninger

• Terrenglinjer, terrengutforming og høydeangivelser på tegninger, illustrasjoner og 3D-materiale er kun veiledende. Endelig terrengbearbeiding, arrondering og utforming kan avvike fra illustrasjonene. Det kan bli nødvendig å etablere trapper, murer eller andre terrengtilpasninger som ikke fremgår av salgsmaterialet.

• Illustrasjoner, 3D-tegninger, skisser, annonser og øvrig markedsmateriell er kun ment som illustrerende eksempler. Disse kan vise løsninger, møblering, farger, materialvalg, beplantning, fasadedetaljer, vindusutforming, tekniske installasjoner, belysning, utekjøkken, lekeapparater, fellesarealer og andre forhold som ikke inngår i standardleveransen. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran øvrig salgsmateriell.

• Stiplede linjer på plantegninger illustrerer forslag til møblering eller innredning som ikke inngår i leveransen. Garderober, møbler og øvrig løs innredning medfølger kun dersom dette fremgår særskilt av romskjema eller leveransebeskrivelse.

• Utsiktsforhold vil variere mellom de enkelte boligene. Opplevelsen av utsikt og omkringliggende forhold vil kunne endres over tid, og avvik fra forventet utsikt gir ikke grunnlag for prisavslag eller reklamasjon.
• Ved uteområder over garasjekonstruksjoner kan det forekomme begrensninger knyttet til tillatt belastning og bruk.

• Parkeringsplasser leveres i henhold til prosjektets godkjente tegninger og tilfredsstiller gjeldende offentlige krav og regelverk. Parkeringsanlegget prosjekteres for normal bruk, og det kan forekomme søyler, tekniske installasjoner eller andre forhold som påvirker manøvrering, bredde eller høyde. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i parkeringsplassens utforming før kjøp.

• Alle boenheter får egen postkasse plassert på fellesområde etter utbyggers vurdering. Det etableres ikke egen plattform eller innbygging for avfallsbeholdere. Abonnement for renovasjon og avfallshåndtering opprettes av kjøper.

• Utbygger kan i enkelte tilfeller gjenbruke eksisterende vann- og avløpstilkoblinger uten at dette gir grunnlag for reklamasjon.

• På salgstidspunktet kan enkelte forhold fortsatt være under prosjektering eller offentlig behandling. Selger og entreprenør forbeholder seg retten til å foreta nødvendige eller hensiktsmessige endringer som følge av detaljprosjektering, offentlige krav, myndighetsbehandling eller tekniske tilpasninger. Dette gjelder også utomhusplan, plassering av postkasser, renovasjonsløsninger og andre felles installasjoner.

• Utbygger kan etablere sameie og oppnevne midlertidig styre før overtakelse. Etter overtakelse er sameiet selv ansvarlig for videre organisering og valg av styre.

• Kjøper plikter å melde fra om eventuelle feil og mangler fortløpende til utbygger eller entreprenør utpekt av utbygger.

Tilvalg

• I møte med entreprenører/utbygger vil kjøper selv ha mulighet til å gjøre endringer/oppgraderinger.
• Utbygger vil ta 10% påslag på entreprenørens pris på tilvalg for administrasjon og garantiansvar.

Tilvalgsmuligheter:
- Fliser
- Lister
- Parkett
- Trapp
- Kjøkken
- Elektriske punkter
- Gulvvarme
- Varmekabler
- Baderomsinnredning
- Sanitærutstyr
- Fargevalg på overflater
- Innerdører
- Peis/gasspeis
- Integrerte høytalere

ROMSKJEMA

	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
1. ETASJE						
ENTRÉ	Fliser	Malt gips	Malt gips	Ingen	Downlights Varmekabel	Ingen
WC	Fliser	Malt gips	Malt gips	Haven Slim	Downlights Varmekabel	Vegghengt toalett med trykkplate i krom
BOD/TEKNISK	Fliser	Malt gips	Malt gips	Nødvendige tekniske installasjoner	Lampepunkt	Varmtvannsbereder
KJØKKEN/STUE	Parkett	Malt gips	Malt gips	Kjøkken fra Sigdal Peisovn BLK 100	NEK400 Varmefolie	Vann/avløp til kjøkken og oppvaskmaskin
2. ETASJE						
SOVEROM	Parkett	Malt gips	Malt gips	Ingen	Takpunkt/downlights	Ingen
SOV/SEKUNDÆRSTUE	Parkett	Malt gips	Malt gips	Ingen	Takpunkt/downlights	Ingen
BAD 5,8 m2	Fliser	Fliser	Malt gips	Baderomsinnredning (enkel)	NEK400 Varmekabler	Vegghengt WC med krom trykkplate Dusjdør i glass Utenpåliggende dusjbatteri med regndusjhode i krom fra Tapwell
BAD 8,9 m2	Fliser	Fliser	Malt gips	Baderomsinnredning (dobbel)	NEK400 Varmekabler	Vegghengt WC med krom trykkplate Dusjdør i glass Utenpåliggende dusjbatteri med regndusjhode i krom fra Tapwell Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel Badekar kan velges som tilvalg

VEDTEKTER FOR SAMEIET TUNGEBRÅTVEIEN 10

Innledende utkast til vedtekter er utarbeidet av Metro Eiendom AS («Utbygger») som grunnlag for seksjonering og salg av prosjektet. Vedtektene kan bli justert før overtakelse, blant annet som følge av endringer i seksjonering eller øvrige forhold knyttet til prosjektet. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer frem til endelig vedtakelse.

Vedtektene er vedtatt på årsmøte den xxx, med hjemmel i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

1. Eiendommen

Sameiets navn er Sameiet Tungebråtveien 10. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 183 bnr. 295 i Oslo kommune.

2. Organisering

2.1 Eiendom og sameieforhold

Tomt og bebyggelse eies i fellesskap av seksjonseierne i henhold til den oppdeling som følger av seksjoneringen. Seksjonene kan ikke skilles fra sameieandelene.

Hver seksjon er tilordnet en sameiebrøk som angir eierandelens størrelse i sameiet. Sameiet består av to boligseksjoner, hvor hver seksjon representerer en halvpart av sameiet.

Arealer og bygningsdeler som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene utgjør sameiets fellesarealer.

Hver seksjon skal, så langt lovverket og vedtektene tillater det, anses som en selvstendig og uavhengig bruksenhet.

2.2 Disposisjonsrett over seksjonen

Med mindre annet følger av eierseksjonsloven eller disse vedtektene, står seksjonseierne fritt til å disponere over egen seksjon, herunder ved salg, utleie og pantsettelse. Styret skal informeres ved eierskifte og inngåelse av leieforhold.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruk av seksjoner og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av egen seksjon, samt rett til å benytte fellesarealene i samsvar med deres formål og alminnelige bruk. Eventuelle husordensregler vedtatt av sameiet skal overholdes.

Dersom årsmøtet ikke har truffet beslutning om disponering av fellesarealer, avgjøres dette av styret. Bruk av fellesarealer skal ikke være til hinder eller urimelig belastning for øvrige seksjonseiere.

Installasjoner eller tiltak på fellesarealer krever forhåndsgodkjenning fra styret. Tiltak som er nødvendige som følge av funksjonsnedsettelse hos seksjonseier eller husstandsmedlem kan ikke nektes uten saklig grunn.

Verken bruksenheter eller fellesarealer kan benyttes på en måte som medfører urimelig skade eller ulempe for andre beboere.

2.4 Eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal

Det er etablert tidsbegrenset enerett til bruk av nærmere angitte deler av fellesarealene, slik dette fremgår av vedlagte situasjonsplan.

Den eksklusive bruksretten gjelder i 30 år fra vedtektenes vedtakelse. Endringer i denne perioden kan ikke gjennomføres uten samtykke fra de seksjonseiere som berøres.

3. Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg utendørs.

Arealer som omfattes av eksklusiv bruksrett vedlikeholdes av den seksjonseier som disponerer arealet.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon i den utstrekning eierseksjonsloven åpner for dette. Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet, men er ikke begrenset til, utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende seksjonen.

4. Felleskostnader

Felleskostnader som skal fordeles mellom seksjonene fordeles etter sameiebrøk. Hver seksjon belastes med 1/2 av sameiets fellesutgifter.

5. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av minst to medlemmer. Styremedlemmer trenger ikke være seksjonseiere, men må være myndige.

Årsmøtet velger styreleder blant styrets medlemmer.

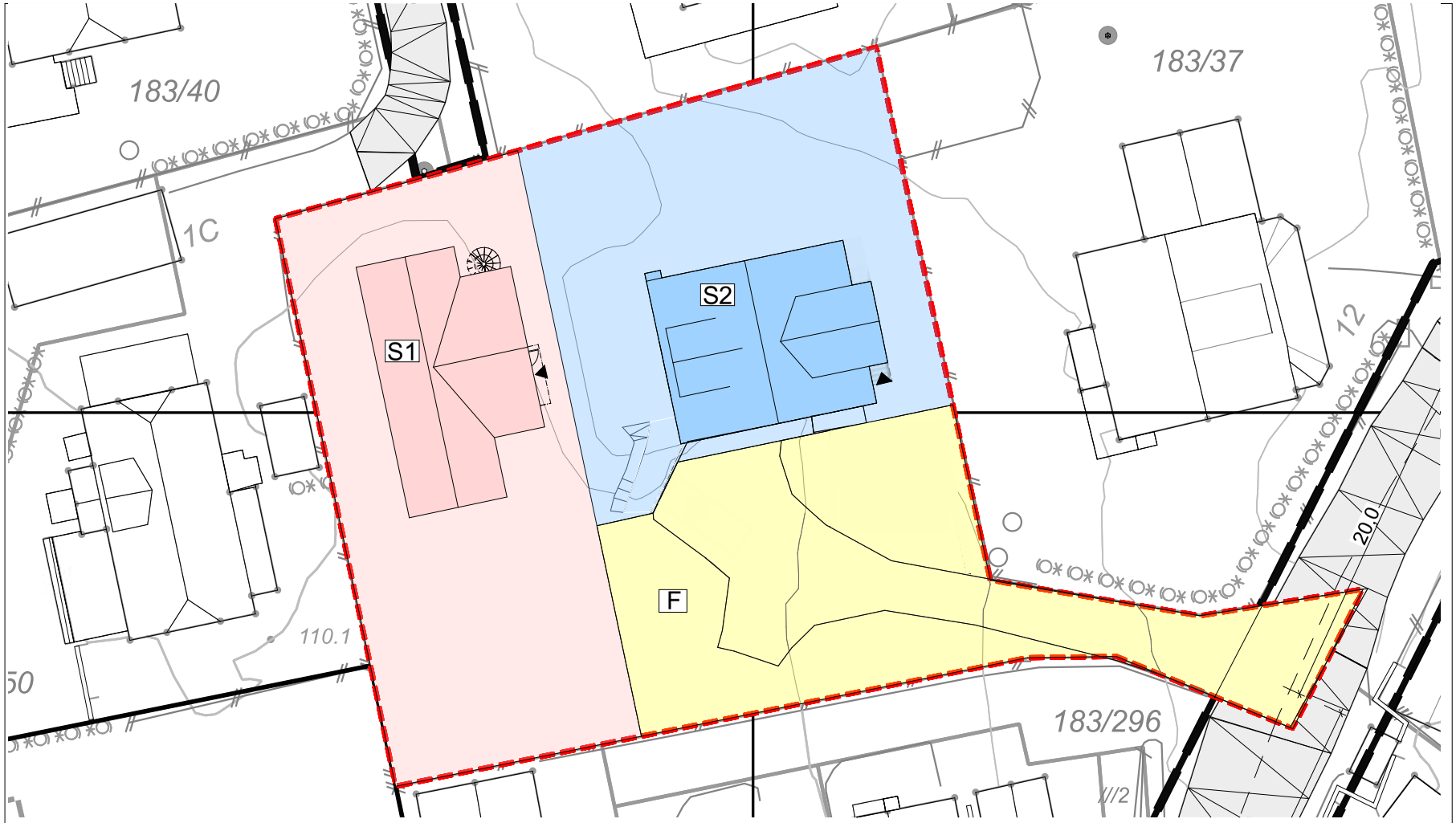
6. Forholdet til eierseksjonsloven

For forhold som ikke er særskilt regulert i disse vedtektene gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

7. Vedlegg

Følgende dokumenter inngår som vedlegg til vedtektene:

- Situasjonsplan som viser seksjonerte arealer og fellesarealer
- Situasjonsplan som viser områder med tidsbegrenset eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjonene



TEGNFORKLARING

F Felles

S1 Seksjon 1

S2 Seksjon 2

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

ARKITEKT:	Nr.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.	ADRESSE.:	GNR./BNR.:	STATUS:	TEGNER:	KONTROLL:	DATO:
rak arkitektur as					Tungebråtveien 10, 1165 Oslo	183/295	**Seksjonering**	ANE	JA	2025.12.03
							464			MÅLESTOKK: 1:200
							TEGNING: Seksjonering Utomhus			TEGNINGSNR.: D-00-A3-001

rak arkitektur as

NO 912 077 640 MVA
Vidars gate 5, 0452 OSLO
Tlf. 92 86 85 85
post@rakark.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364, Sentrum
0102 Oslo

Dato:	05.09.2025
Prosjektkode:	464
Deres ref:	-

Vedleggsbrev Rammesøknad – Oppføring av ny enebolig

Tungebråtveien 10, 1165 Oslo, Gnr/bnr 183/295

På vegne av tiltakshaver oversendes herved søknad om tillatelse til følgende tiltak på eiendommen Tungebråtveien 10 i Oslo:

- Riving av eksisterende veranda (ref. *Situasjonsplan_Eksist./Rives*).
  Samlet bygningsareal som rives = 29 m2 BYA.
- Oppføring av ny enebolig med BYA på 95 m2 (ref. *Sitasjonsplan_Ny*).
- Etablering av 2 nye parkeringsplasser på terreng.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til hovedformål *Bolig* i reguleringsplan *S-4220 (Småhusplanen*).
Det er nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i planen, men det gjøres unntak fra forbudet ved forskjellige tiltak. (ref. vedtak fra Plan- og bygningsetaten med saksnr: *202304720 – 48*). Nedenfor listes de forutsetninger for unntak fra forbud som er relevante i den aktuelle søknaden:

- Maksimal utnyttelse 22% BYA
- Det gis unntak for opprettelse av ene-, tomanns- og tremannsboliger.
- Min 60 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep

De ønskede tiltakene påvirkes derfor ikke av forbudet, og vil fortsatt behandles under S-4220.

Plassering ny enebolig iht. nærområde
Eiendommen ligger i et typisk småhusområde, omgitt av i hovedsak eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen er variert både i utforming og plassering (ref. vedlagt *Nærområde*).

Den aktuelle eiendommen har en kvadratisk form og ligger omgitt av andre boligtomter. Den grenser til adkomstveien Tungebråtveien i sørøst via en privat stikkvei.

Plasseringen av den nye eneboligen vil utgjøre en naturlig fortetning av tomta: Den plasseres med sin lengderetning parallelt med eksisterende enebolig og vil dele eksisterende gårdsplass for parkering og manøvreringsareal med den eksisterende eneboligen. Plasseringen muliggjør et sammenhengende uteoppholdsareal mot solretningene i sør, vest og øst.

Utforming ny enebolig iht. nærområde
Nærområdet har ingen ensartet bebyggelse, da utforming av høyder, grunnflate, volum, takform og materialvalg varierer imellom husene (jf vedlagt *Nærområdeanalys*). Den nye eneboligen vil få noen klassiske småhustrekk som gjenfinnes i nærområdet. Av disse kan nevnes volumoppbyggning, takform, høyde og materialvalg, i tillegg til plassering som nevnt ovenfor.

rak arkitektur as

NO 912 077 640 MVA
Vidars gate 5, 0452 OSLO
Tlf. 92 86 85 85
post@rakark.no

Beskrivelse ny enebolig
Den nye eneboligen oppføres i 2 fullverdige etasjer.
Arkitekturen er en klassisk småhusform med rektangulært volum med tverrfløy og saltak.

Fasaden kles med panel og taket tekkes med takstein.

Både ny og eksisterende enebolig får (etter riving av tilbygg) en BYA på 95 m2. Sammen med parkeringsarealet får tomta en total utnyttelsesgrad på 20,3% (BYA). Den nye eneboligens gesimshøyde blir ca 5,8 m, og mønehøyden blir ca 7,8 m. Totalhøyden blir ca 8,5 m.

Høyder og utnyttelsesgrad ligger godt under maksgrensene i reguleringsplan med unntaksbestemmelser.

Nøkkeltall høyder og grad av utnytting

Tomtareal	
Brutto tomt	= 1234 m2
- areal til vei, fortau	- 32,9 m2
= Netto Tomt	**= 1201 m2**

Utnyttelsesgrad ved unntak fra midlertidig forbud i plan = 22% BYA (netto tomt)
= 22% BYA = 1201 m2 *0,22 = **264,22 m2 BYA**

Eksist. bygningsareal (BYA) på tomt som rives
Eksist tilbygg **= 29 m2 BYA**

Ny bygningsareal (BYA) på tomt

Eksist. Enebolig	= 95 m2 BYA
+ Ny Enebolig	+ 95 m2 BYA
+ 3 Plasser på terreng (á 18 m2)	+ 54 m2 BYA
= Sum ny BYA på tomt	**= 244 m2 BYA**

Ny utnyttelsesgrad på tomt
190/1201 m2 = 0,203 = **20,3% BYA**

Byggningshøyde ny enebolig:

Gesimshøyde	=	5,8 m
Mønehøyde	=	7,8 m
Totalhøyde (HT)	=	8,5 m

For mer info om boligens plassering, utforming og grad av utnyttelse se vedlagte tegninger.

Uteoppholdsareal
Krav til uteoppholdsareal for enebolig er minimum 200 m2 per enhet. For den omsøkte eiendommen vil dette tilsvare: 200 m2 x 2 eneboliger = 400 m2.

Utomhusplan og soldiagram viser at både ny og eksisterende enebolig vil få sammenhengende, solfylte uteoppholdsareal på terreng i hvit støysone. Planen viser og plassering av 8*8 m2 MUA for de to boligene.

Tiltaket tilfredsstiller dermed kravet til uteoppholdsareal.

rak arkitektur as

NO 912 077 640 MVA
Vidars gate 5, 0452 OSLO
Tlf. 92 86 85 85
post@rakark.no

Terreng, overvann og vegetasjon
Eksisterende enebolig ligger på et relativt flatt platå som skråner ned til den flate del av hagen som ny enebolig vil plasseres på. Dette gir en naturlig adskillelse imellom husene på ca 1,5 m i høydeforskjell. Terrenget skråner overlag fra nordøst til sørvest på tomta. Ny enebolig og parkeringer vil ivareta det eksisterende terrenget, og samlet høyde på terrenginngrep rundt boligen vil ikke overstige de tillate 0,5 m. All terrengovergang til naboeiendommer bevares.

Største delen, ca 66% (800 m2) av tomta vil utgjøres av infiltrerende/permeable overflater (ref *Utomhusplan*).
Resterende areal, ca 34% (420 m2) opptas av harde flater i form av takflater og asfalt ved eksisterende innkjørsel og parkeringsareal.

Overvann håndteres lokalt på terreng. Overvannshåndtering er prosjektert og ansvarsbelagt i søknaden (ref vedlagte dokument fra overvannskonsulent).

Store trær med stammeomkrets over 90 cm i dimameter, er det på forhånd innmålt 3 trær av ekstern oppmåler som er markert på utomhusplan. I samsvar med unntaksbestemmelsene er det markert sikringssoner rundt trærne. Som utomhusplanen viser er det ingen nye tiltak som vil bli berørt av disse sikringssoner. De deler av gårdsplassen og parkering som ligger innafor sikringssonene eksisterer allerede.

Parkering
I henhold til parkeringsnormen for boliger i Oslo åpne by, kreves 2 biloppstillingsplasser per enebolig. Dette tilsier 4 stk p-plasser på tomta for ny og eksisterende bolig. Det finnes allerede idag 1 parkeringsplass i garasje under eksisterende bolig, samt 1 parkering på terreng. Det vil derfor etableres 2 nye parkeringsplasser for den nye boligen på terreng som avkjørselsplanen viser. Krav til parkering er dermed oppfylt.

Kulturminner
Eiendommen er ikke oppført på Byantikvarens adresseliste for områder med kulturminner.

Sol og Skyggeanalyse
Vedlagte sol og skyggeanalyse viser at den nye eneboligens skyggedanning på omgivende nabohus er begrenset til noen tidspunkt på morgenen under jevndøgn og sommer. Øvrige tidspunkter viser analysen att boligen ikke gir direkte skyggevirkning på nabohusene. Den begrensede skyggevirkningen er å betrakte som forventede, akseptable forhold ved utbygging av boligeiendommer.

Avkjørselsforhold
Eksisterende avkjørsel beholdes (jf. vedlagte avkjørselsplan). All parkering får tilstrekkelig manøvreringsareal på egen tomt, og godkjente siktforhold ved innkjørsel til Tungebråtveien.

Vann og avløp
Utvendige Vann- og Avløpsinstallasjoner er prosjektert og ansvarsbelagt med søknaden.
Vi ønsker at kommunen innhenter uttalelse fra Vann- og Avløpsetaten (VAV) på utvendig VA hvis det trengs.

Sikker byggegrunn
I samsvar med gjeldende regler for nye tiltak, er det vedlagt geoteknisk notat som viser at eiendommen oppfyller kraven til sikker byggegrunn.

rak arkitektur as

NO 912 077 640 MVA
Vidars gate 5, 0452 OSLO
Tlf. 92 86 85 85
post@rakark.no

Biologisk mangfold
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet.

Gjeldende Plangrunnlag
Eiendommen er regulert til hovedformål *Bolig* i reguleringsplan *S-4220 (Småhusplanen*).

Dispensasjoner
I forbindelse med tiltakene vil det søkes dispensasjon fra: Plan- og bygningsloven § 18-1. *Krav til opparbeidelse av veg*. Dispensasjonssøknaden er å finne i separat vedlegg.

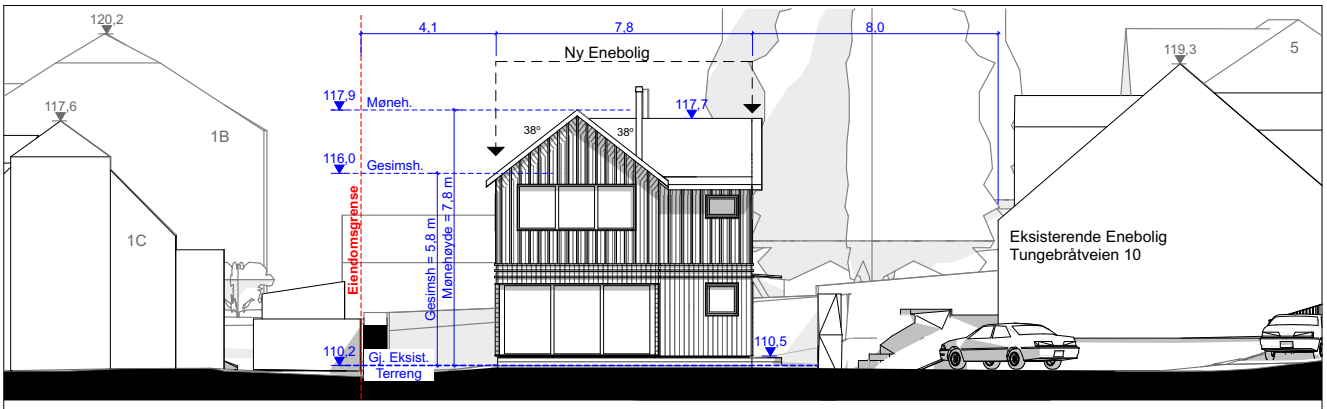
Nabovarsel
Nabovarsel er sendt ut 28.06.2025 (ref *Kvittering,- samt Gjenpart av nabovarsel*). Det har pr. dags dato ikke innkommet merknader fra naboer.

Vi håper på positiv behandling av saken. Ved behov for ytterligere dokumentasjon eller informasjon kan det tas kontakt med undertegnede på telefon: 46310909 eller ane@rakark.no

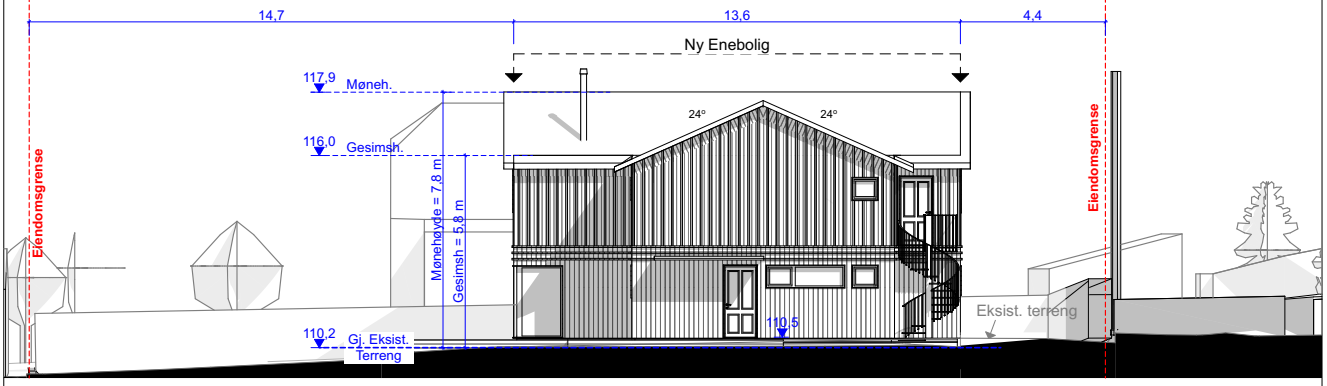
Med vennlig hilsen
Rak arkitektur AS



v./ Annica Ekdahl,
master i arkitektur



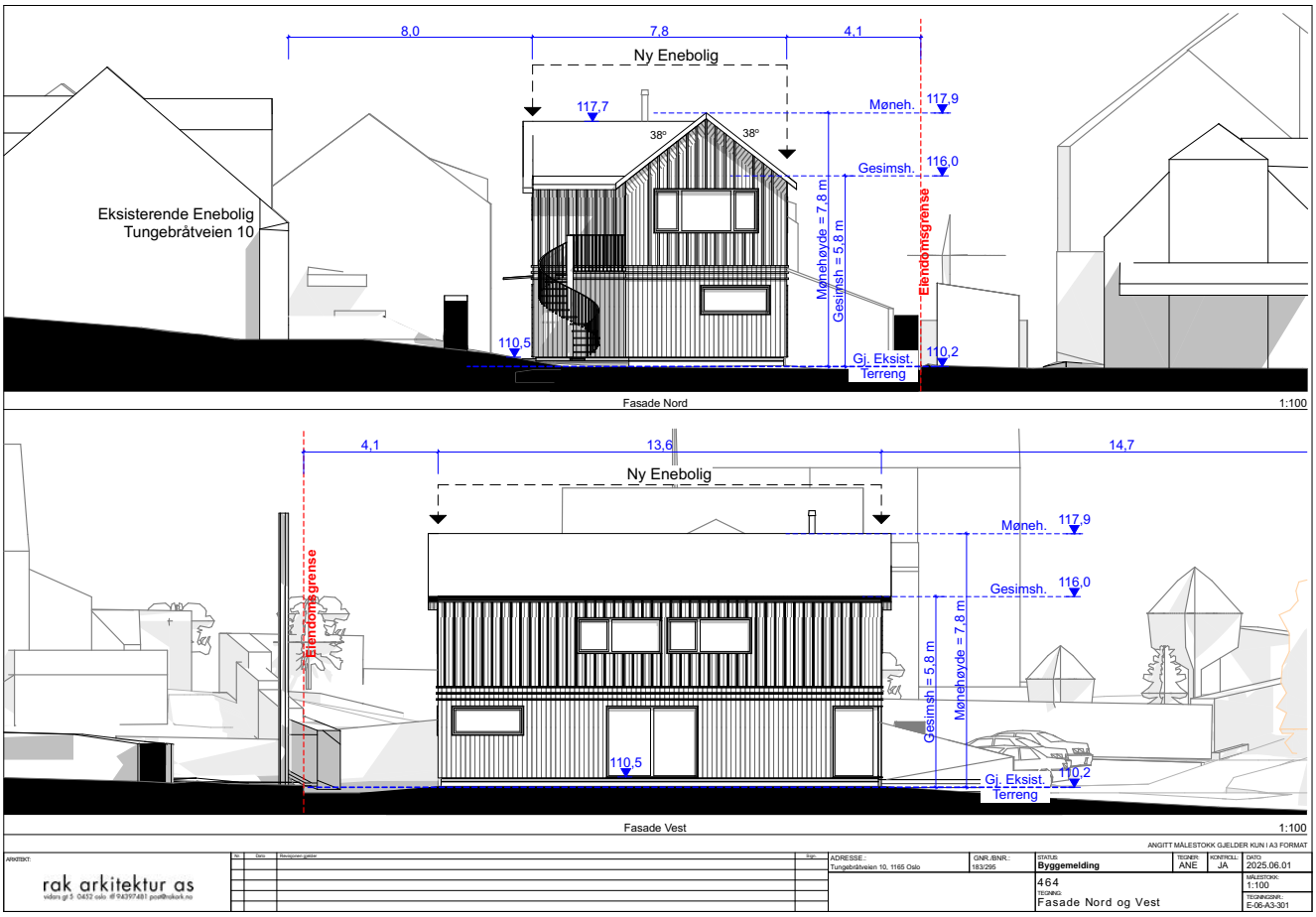
Fasade Sør 1:100

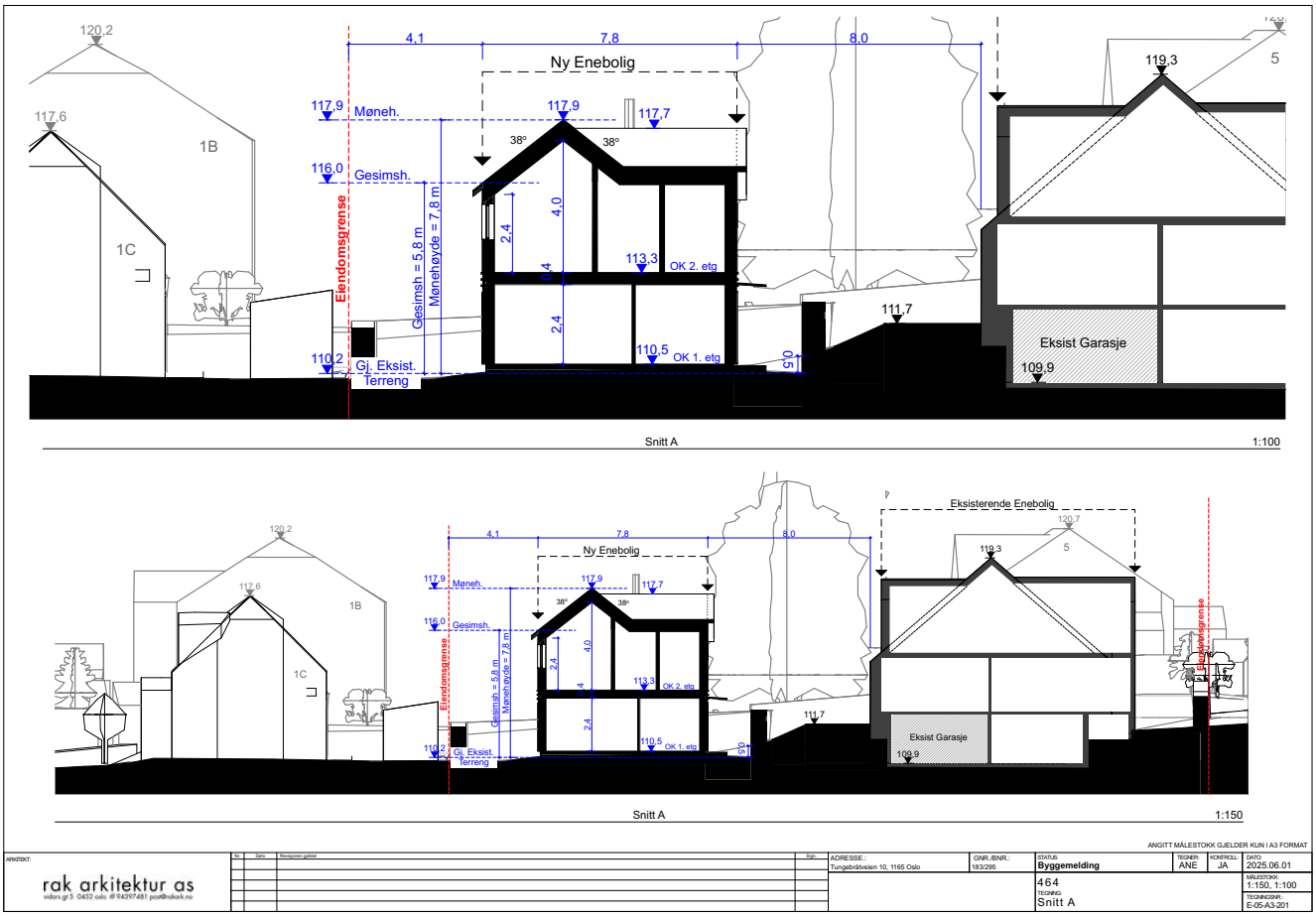


Fasade Øst 1:100

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

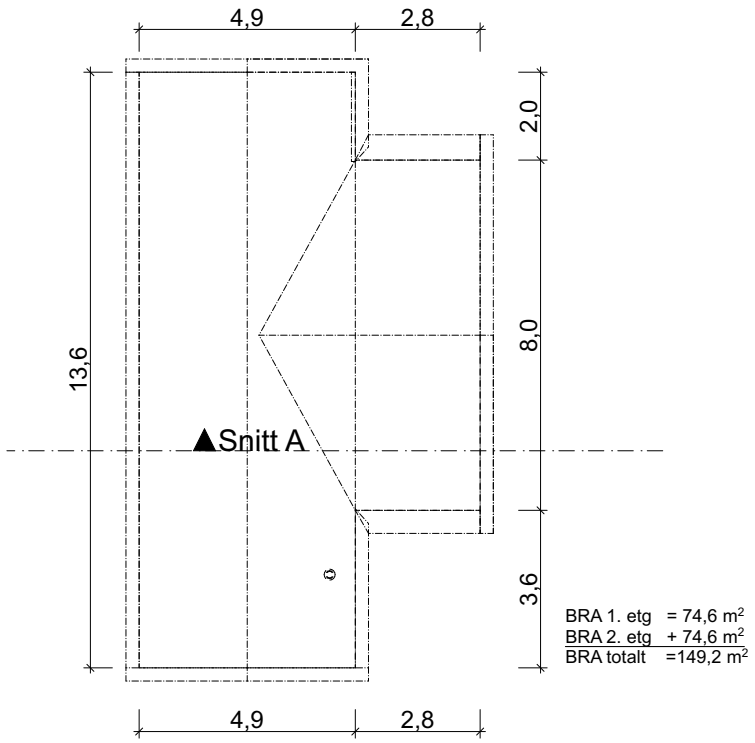
ARKITEKT:		ADRESSE:	GNR./BNR.:	STATUS	TEGNER	KONTROLL	DATO
rak arkitektur as vidars gt 3 0402 oslo tlf 94397481 post@rakark.no		Tungebråtveien 10, 1165 Oslo	183/295	**Byggemelding**	ANE	JA	2025.06.01
				464 TEGNING Fasade Sør og Øst			MÅLESTOKK: 1:100 TEGNINGSNR.: E-07-A3-302


8,0
7,8
4,1
Ny Enebolig
117,7
Møneh. 117,9
38°
38°
Gesimsh. 116,0
Eksisterende Enebolig
Tungebråtveien 10
Møneh.høyde = 7,8 m
Gesimsh = 5,8 m
Eiendomsgrense
110,5
Gj. Eksist. Terreng
110,2
Fasade Nord
1:100
4,1
13,6
14,7
Ny Enebolig
Møneh. 117,9
Gesimsh. 116,0
Eiendomsgrense
Gesimsh = 5,8 m
Møneh.høyde = 7,8 m
110,5
Gj. Eksist. Terreng
110,2
Fasade Vest
1:100
ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT
ARKITEKT:
rak arkitektur as
ADRESSE.:
Tungebråtveien 10, 1165 Oslo
GNR./BNR.:
183/295
STATUS
Byggemelding
TEGNER
ANE
KONTROLL
JA
DATO
2025.06.01
464
TEGNING
Fasade Nord og Vest
MÅLESTOKK
1:100
TEGNINGSNR.
E-06-A3-301



ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

ARKITEKT: rak arkitektur as		ADRESSE.: Tungebråveien 10, 1165 Oslo	GNR./BNR.: 183/295	STATUS: Byggemelding	TEGNER: ANE	KONTROLL: JA	DATO: 2025.06.01
				464			MÅLESTOKK: 1:150, 1:100
				TEGNING: Snitt A			TEGNINGSNR.: E-05-A3-201



BRA 1. etg = 74,6 m²
BRA 2. etg + 74,6 m²
BRA totalt =149,2 m²

3. Takplan 1:75

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

Nr.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

PROSJEKT: **rakmal 27**
PROSJEKTNR: **464**

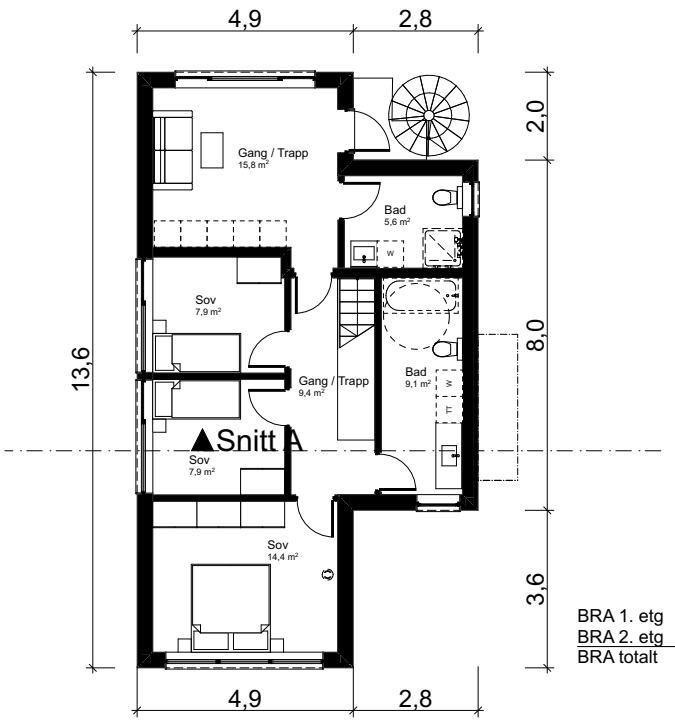
ADRESSE: Tungasletveien 10, 1165 Oslo
GNR./BNR.: 183/295

ARKITEKT: rak arkitektur as
vidars gt 3 0452 oslo 94397481 post@rakark.no

TEGNER: ANE
KONTROLL: JA

STATUS: Byggemelding
DATO: 2025.06.01

TEGNING: Plan 3. Takplan
MÅLESTOKK: 1:75
TEGNINGSNR.: E-01+A3-101



BRA 1. etg = 74,6 m²
BRA 2. etg + 74,6 m²
BRA totalt =149,2 m²

2. etasje 1:75

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

Nr.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

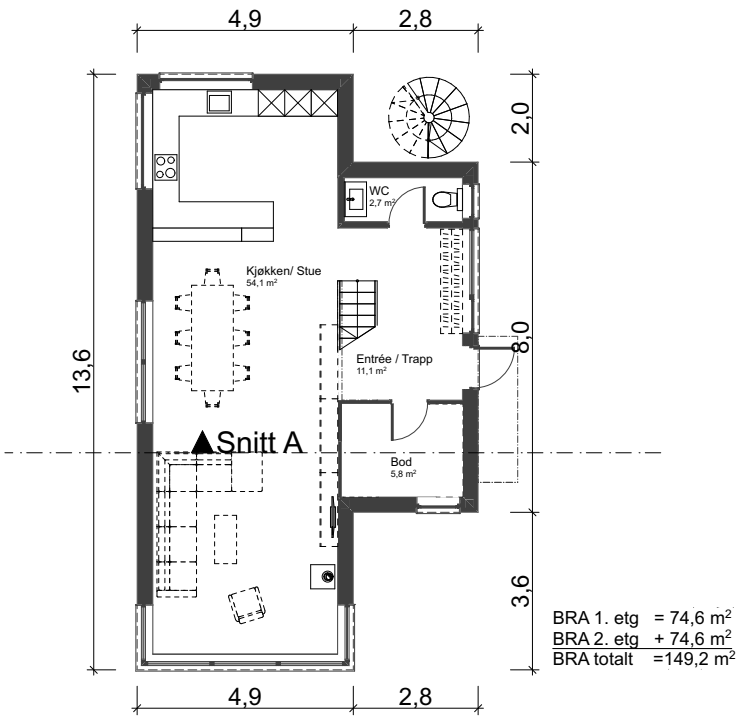
PROSJEKT: **rakmal 27**
PROSJEKTNR: **464**
ADRESSE.: Tungasbråtveien 10, 1165 Oslo
GNR./BNR.: 183/295

ARKITEKT: rak arkitektur as
vidars gt 3 0432 oslo 94397481 post@rakark.no

TEGNER: ANE
KONTROLL: JA

STATUS: Byggemelding
DATO: 2025.06.01

TEGNING: Plan 2. Etasje
MÅLESTOKK: 1:75
TEGNINGSNR.: E-01-A3-101



BRA 1. etg = 74,6 m²
BRA 2. etg + 74,6 m²
BRA totalt =149,2 m²

1. etasje 1:75

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

Nr.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

PROSJEKT: **rakmal 27**
PROSJEKTNR: **464**

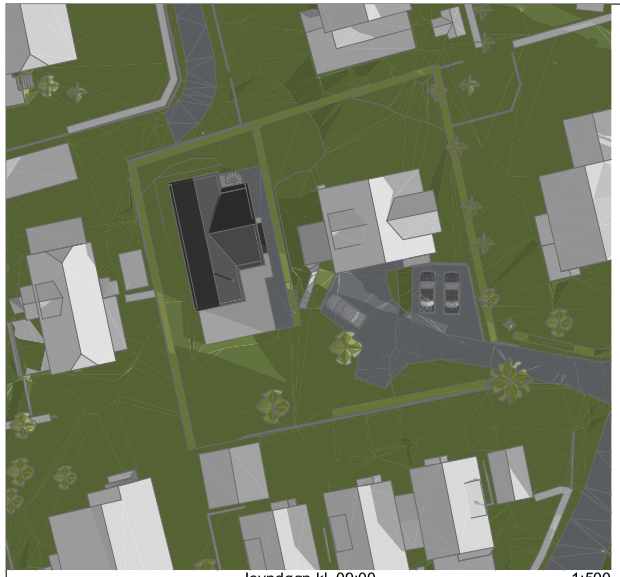
ADRESSE: Tungasbråtveien 10, 1165 Oslo
GNR./BNR.: 183/295

ARKITEKT: rak arkitektur as
vidars gt 3 0452 oslo 94397481 post@rakark.no

TEGNER: ANE
KONTROLL: JA

STATUS: Byggemelding
DATO: 2025.06.01

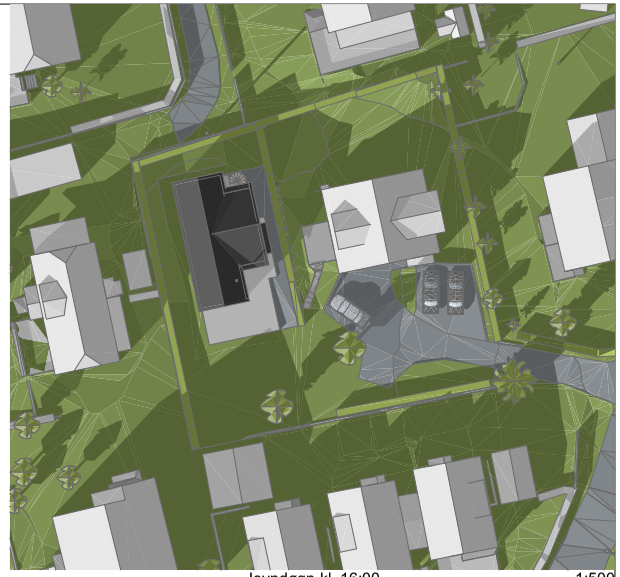
TEGNING: Plan 1. Etasje
MÅLESTOKK: 1:75
TEGNINGSNR.: E-01-A3-101



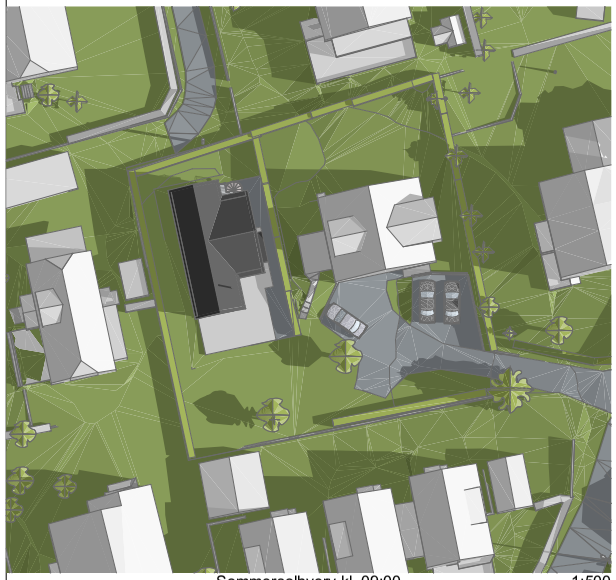
Jevndøgn kl. 09:00 1:500



Jevndøgn kl. 12:00 1:500



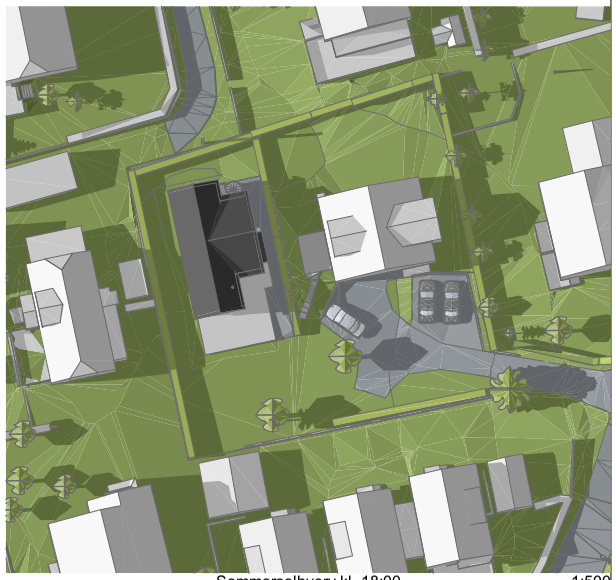
Jevndøgn kl. 16:00 1:500



Sommersolhverv kl. 09:00 1:500



Sommersolhverv kl. 12:00 1:500



Sommersolhverv kl. 18:00 1:500

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

ARKITEKT:
rak arkitektur as
vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no

Nr.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

ADRESSE.: Tungebråteveien 10, 1165 Oslo
GNR./BNR.: 183/295
STATUS: **Byggemelding**
TEGNER: ANE
KONTROLL: JA
DATO: 2025.06.01
464
TEGNING: Solstudier
MÅLESTOKK: 1:500
TEGNINGSNR.: A31



ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

ARKITEKT:	No.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.	ADRESSE.:	GNR./BNR.:	STATUS:	TEGNER:	KONTROLL:	DATO:
rak arkitektur as vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rukark.no					Tungebråtveien 10, 1165 Oslo	183/295	**Byggemelding**	ANE	JA	2025.06.01
							464 TEGNING Nærområde			MÅLESTOKK: 1:1.429 TEGNINGSNR.: A32

rak arkitektur as

NO 912 077 640 MVA
Vidars gate 5, 0452 OSLO
TLF 97131385
post@rakark.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364, Sentrum
0102 Oslo

Dato: 28.06.2025
Prosjektkode: 309
Deres ref: -

Vedleggsbrev Dispensasjonssøknad – Oppføring av ny enebolig

Tungebråtveien 10, 1165 Oslo, Gnr/bnr 183/295

Dispensasjoner
I forbindelse med søknad om oppføring av ny enebolig vil det søkes dispensasjon fra følgende bestemmelse:

- **Plan- og bygningsloven § 18-1. *Krav til opparbeidelse av veg*.**

Begrunnelse: Tungebråtveien er idag regulert opparbeidet ca 5,5 m kjørevei og den er fullt fungerende som adkomstvei til omkringliggende hus langs denne vei. En opparbeidelse av vei til regulert bredde ville vare et ekstremt tiltak for alle omkringliggende eiendommer som i dag ligger med liten avstand til Tungebråtveien og/eller har gjerder og hekker på mm på feil side regulerings- streket.

Samtidig skjer utvidelsen bare i form av en ekstra boenhet, så denne type tiltak ville va helt uproporsjonal sett til den minimale økning av antall ÅDT som tiltaket medfører i forhold til dagens trafikksituasjon.

Kommunen har tidligere ved samme type begrensede tiltak gitt dispensasjon for kravet om opparbeidelse av vei, så vi ser ingen grunn eller hjemmel for kommunen å forskjellsbehandle denne sak.

Oppsummering
Slik vi ser det er fordelene for innvilgelse av dispensasjon mye større enn ulempene. Vi mener også at innvilget dispensasjon ikke vil medføre at hensynet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt.

Med vennlig hilsen
Rak arkitektur AS

Annica Ekdahl
master i arkitektur

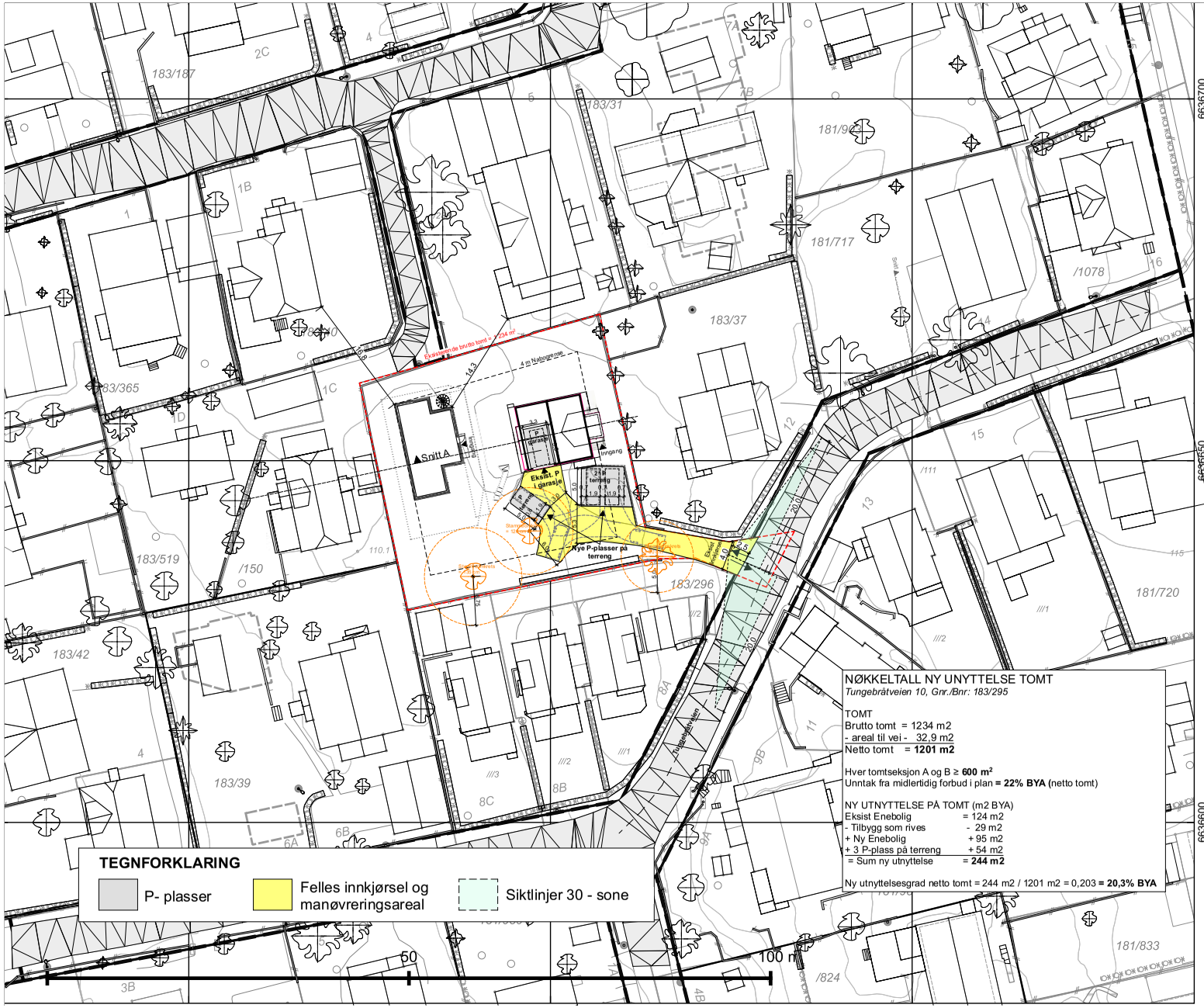


TEGNFORKLARING

- MUA og annet uteareal med permeable overflater. Areal = 800 m² / 66% netto tomt
- Takflater. Areal = 211 m²
- Innkjørsel og parkering med hard overflate. Areal = 208,7 m²
- Regnbedder. Areal = 44,2 m²
- Snøopplag
- Marksikkring rundt trær med stammeomkrets >90 cm
- Flomvei
- Avrenningspil

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

ARKITEKT: rak arkitektur as, vidars gt 5 0452 oslo tlf 943997481 post@rakark.no	Nr.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.	ADRESSE.: Tungebråtveien 10, 1165 Oslo	GNR./BNR.: 183/295	STATUS: **Byggemelding**	TEGNER: ANE	KONTROLL: JA	DATO: 2025.06.01
							464 TEGNING: Utomhusplan			MÅLESTOKK: 1:200
										TEGNINGSNR.: D-02-A3-002



NØKKELTALL NY UNYTTELSE TOMT

Tungebråtveien 10, Gnr./Bnr: 183/295

TOMT
Brutto tomt = 1234 m2
- areal til vei - 32,9 m2
Netto tomt = **1201 m2**

Hver tomtseksjon A og B ≥ **600 m²**
Unntak fra midlertidig forbud i plan **= 22% BYA** (netto tomt)

NY UTNYTTELSE PÅ TOMT (m2 BYA)

Eksist Enebolig	= 124 m2
- Tilbygg som rives	- 29 m2
+ Ny Enebolig	+ 95 m2
+ 3 P-plass på terreng	+ 54 m2
= Sum ny utnyttelse	= **244 m2**

Ny utnyttelsesgrad netto tomt = 244 m2 / 1201 m2 = 0,203 **= 20,3% BYA**

Oslo

Dato: 01.10.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: TUNGEBRÅTVEIEN 10

Gnr/Bnr: 183/295

PlottID/Best.nr: 324352/ 86499321

Deres ref.:

Kommentar:

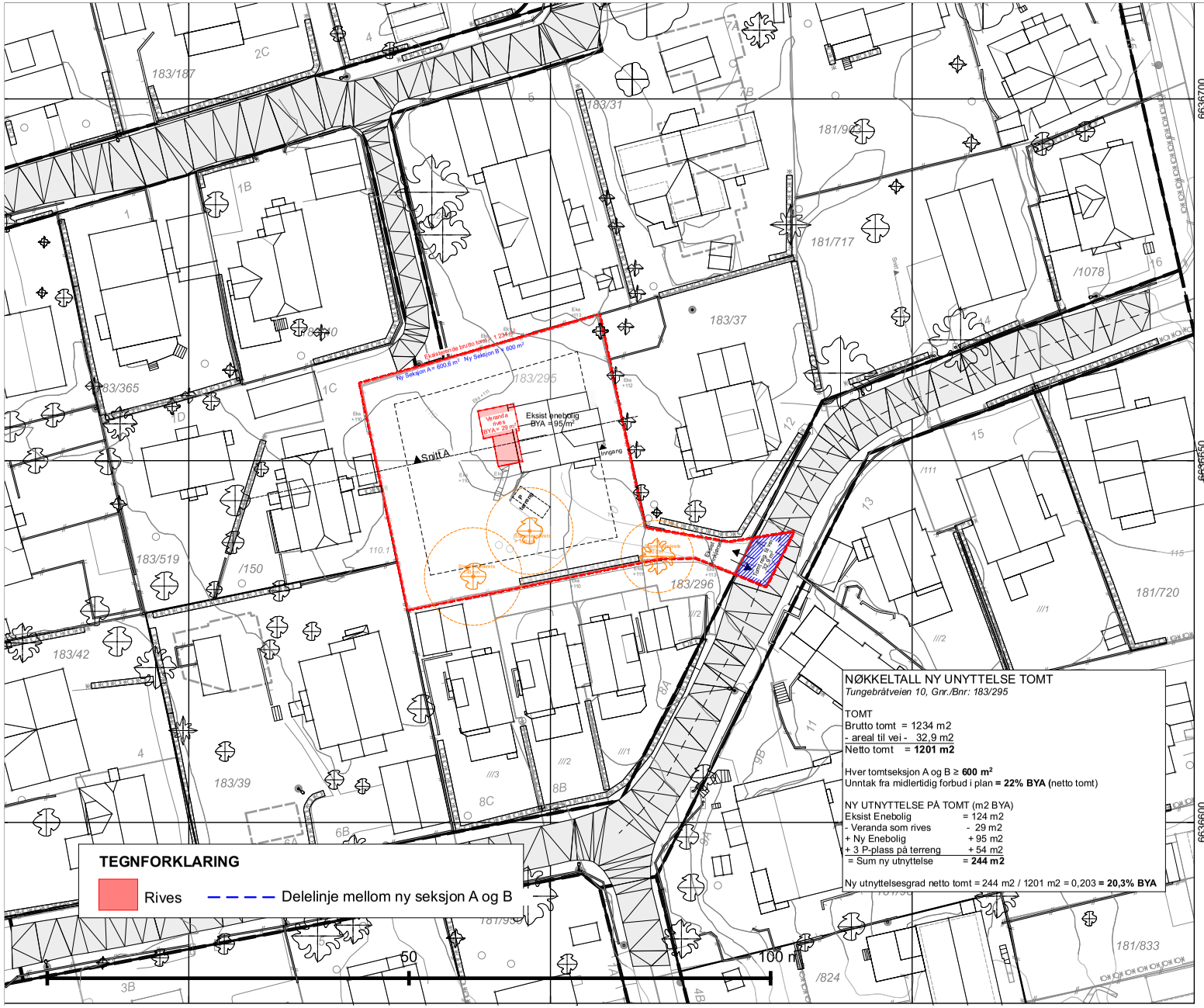
Avkjørselsplan

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse: **Ny Enebolig**

NR:
Dato:
Revidert dato:



NØKKELTALL NY UNYTTELSE TOMT

Tungebråtveien 10, Gnr./Bnr: 183/295

TOMT

Brutto tomt	= 1234 m2
- areal til vei -	32,9 m2
Netto tomt	= **1201 m2**

Hver tomtseksjon A og B ≥ **600 m²**
Unntak fra midlertidig forbud i plan **= 22% BYA** (netto tomt)

NY UTNYTTELSE PÅ TOMT (m2 BYA)

Eksist Enebolig	= 124 m2
- Veranda som rives	- 29 m2
+ Ny Enebolig	+ 95 m2
+ 3 P-plass på terreng	+ 54 m2
= Sum ny utnyttelse	= **244 m2**

Ny utnyttelsesgrad netto tomt = 244 m2 / 1201 m2 = 0,203 **= 20,3% BYA**

Oslo

Dato: 01.10.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: TUNGEBRÅTVEIEN 10

Gnr/Bnr: 183/295

PlottID/Best.nr: 324352/ 86499321

Deres ref.:

Kommentar:

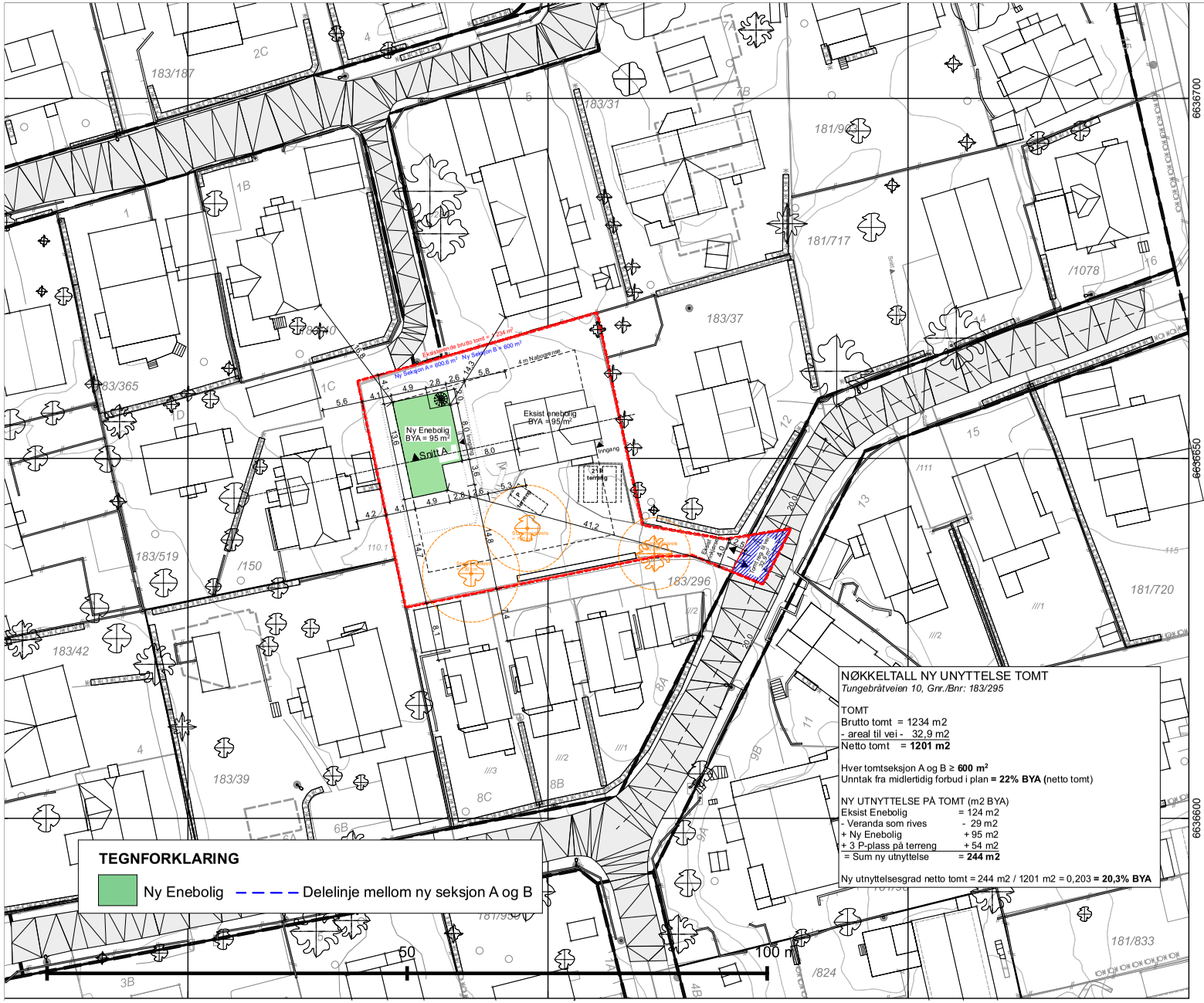
Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse: **Eksisterende tilbygg rives**

NR:
Dato:
Revidert dato:



NØKKELTALL NY UNYTTELSE TOMT

Tungebråtveien 10, Gnr./Bnr: 183/295

TOMT

Brutto tomt	= 1234 m2
- areal til vei -	32,9 m2
Netto tomt	= **1201 m2**

Hver tomtseksjon A og B ≥ **600 m²**

Unntak fra midlertidig forbud i plan **= 22% BYA** (netto tomt)

NY UTNYTTELSE PÅ TOMT (m2 BYA)

Eksist Enebolig	= 124 m2
- Veranda som rives	- 29 m2
+ Ny Enebolig	+ 95 m2
+ 3 P-plass på terreng	+ 54 m2
= Sum ny utnyttelse	= **244 m2**

Ny utnyttelsesgrad netto tomt = 244 m2 / 1201 m2 = 0,203 **= 20,3% BYA**

Oslo

Dato: 01.10.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: TUNGEBRÅTVEIEN 10

Gnr/Bnr: 183/295

PlottID/Best.nr: 324352/ 86499321

Deres ref.:

Kommentar:

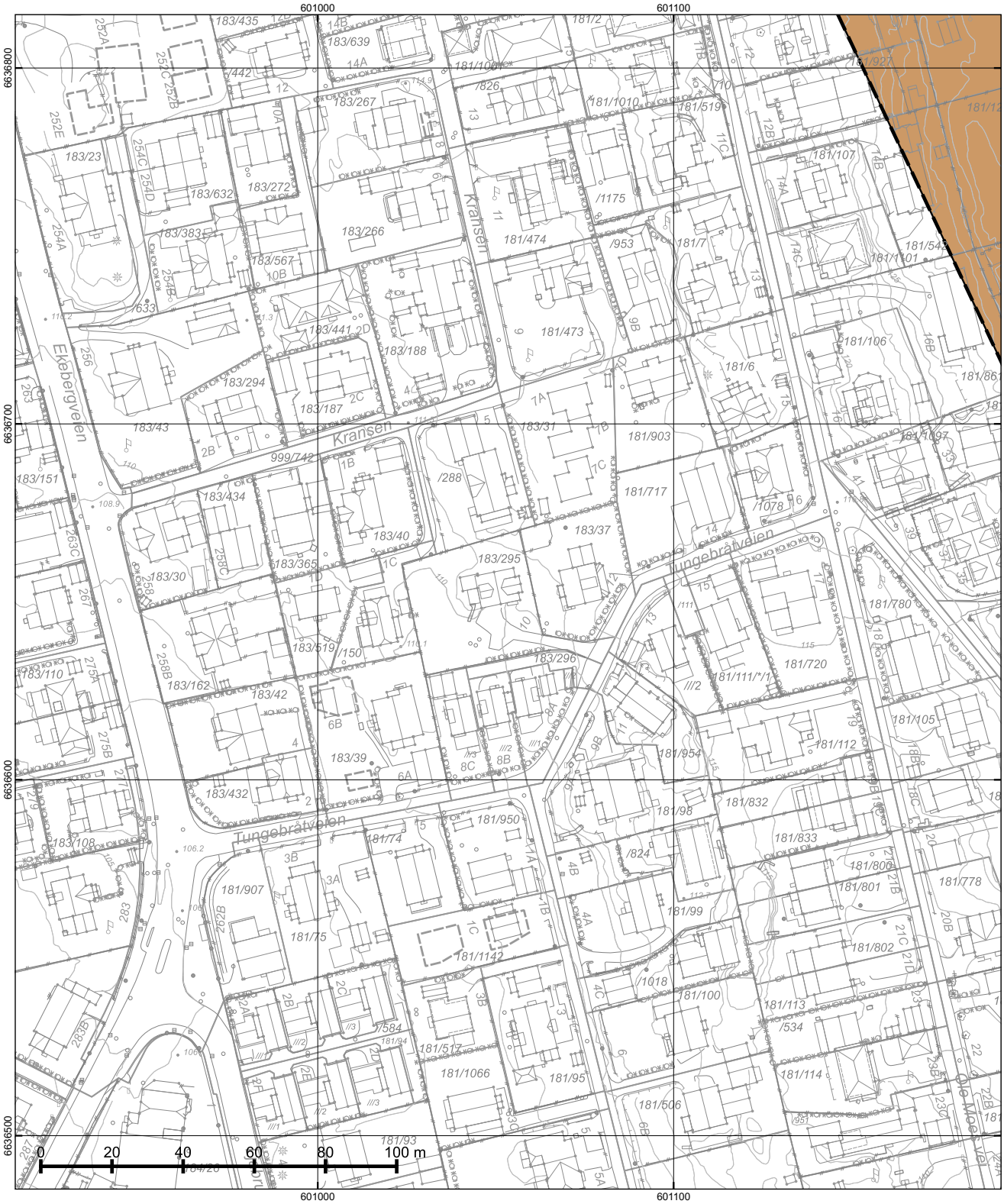
Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse: **Ny Enebolig**

NR:
Dato:
Revidert dato:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

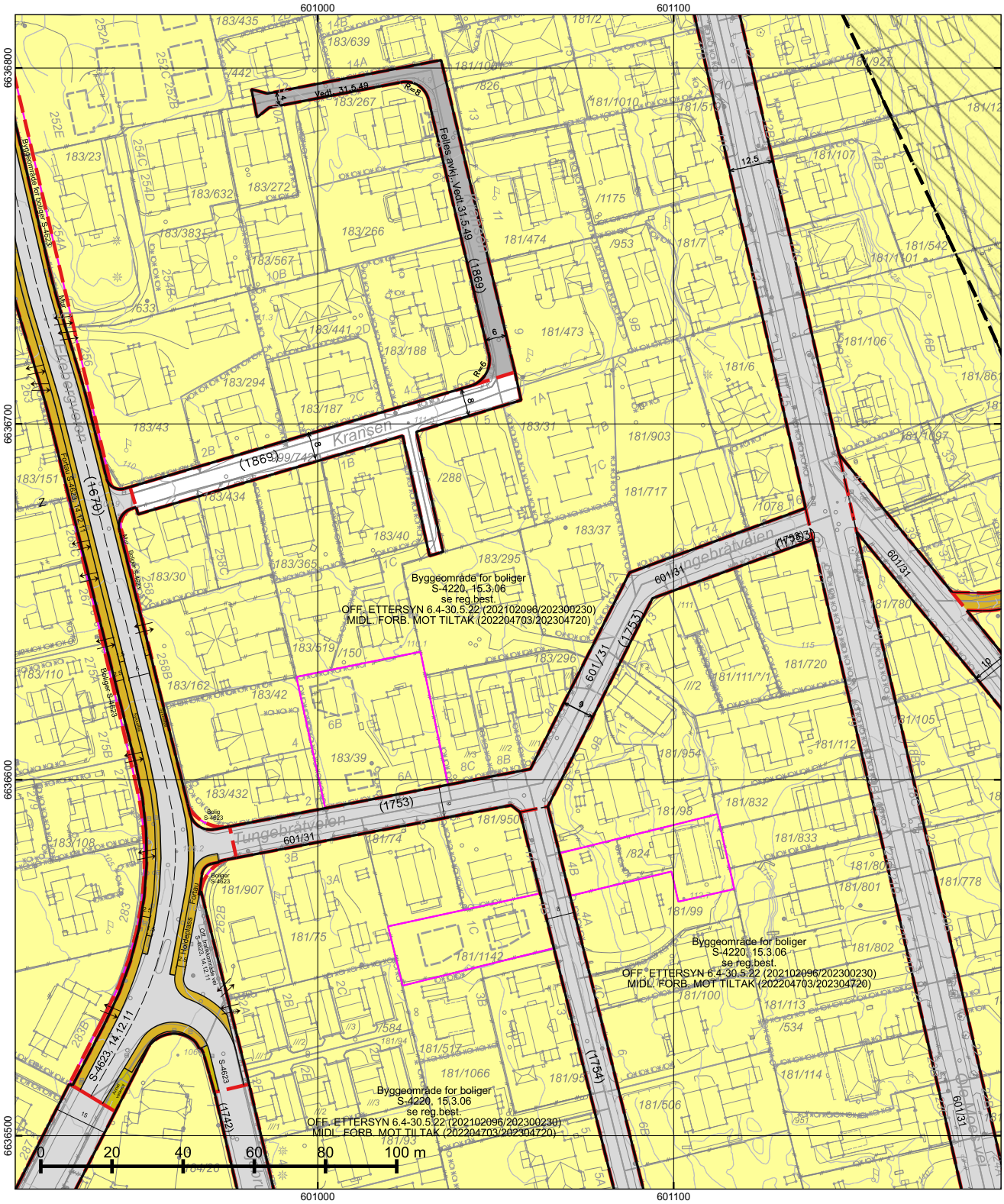
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150156/ 86522784
Adresse: Tungebråtveien 10
Gnr/Bnr: 183/295
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

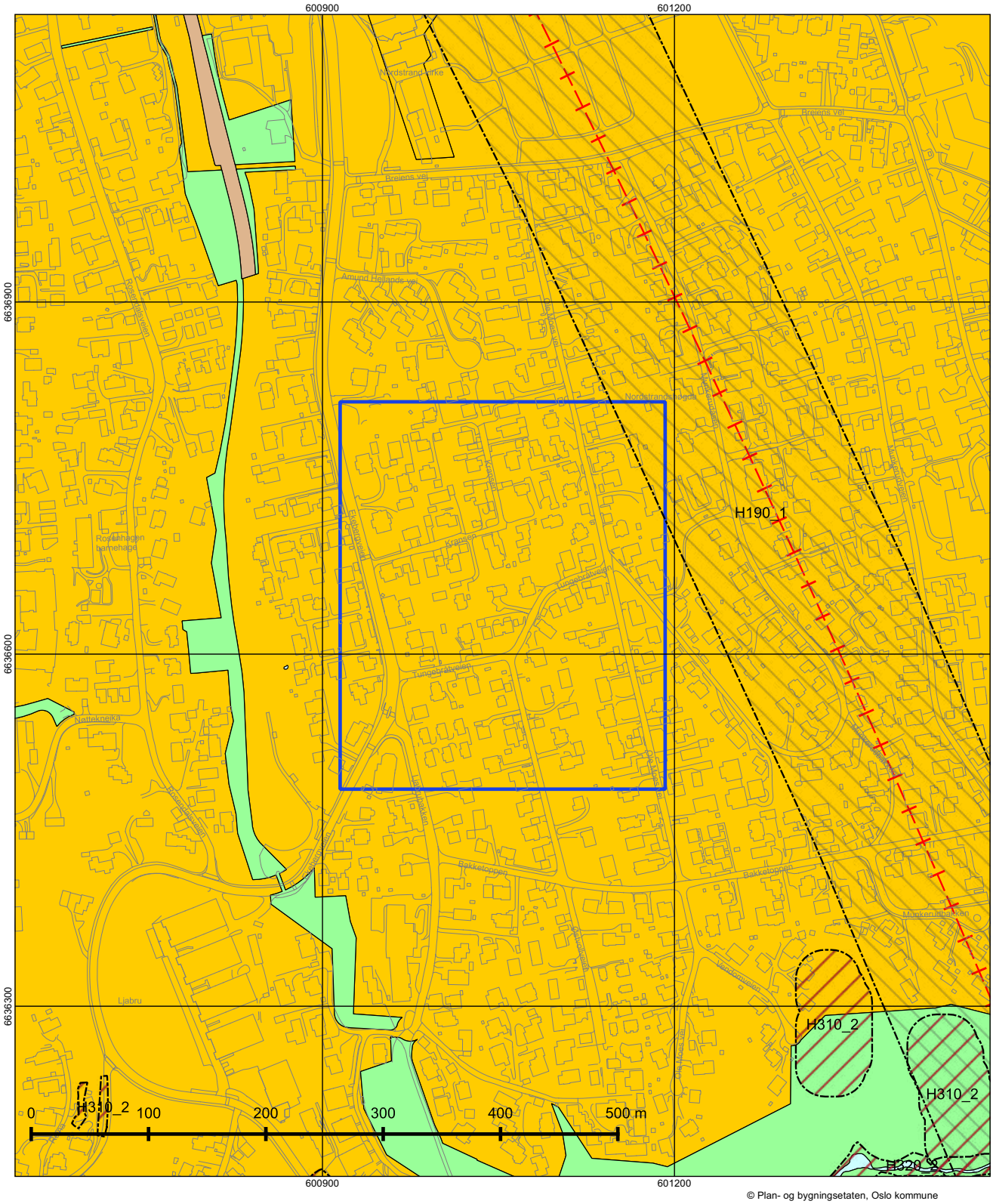
PlottID/Best.nr: 150156/ 86522784
Adresse: Tungebråtveien 10
Gnr/Bnr: 183/295
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150156/86522784
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen

Dato: 26.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522784
62983/ PHMA@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.183 BNR. 295

Vi viser til bestilling av 20251125 for TUNGEBR¿TVEIEN 10.

GNR. 183 BNR. 295

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.06.1957.

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

1235 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

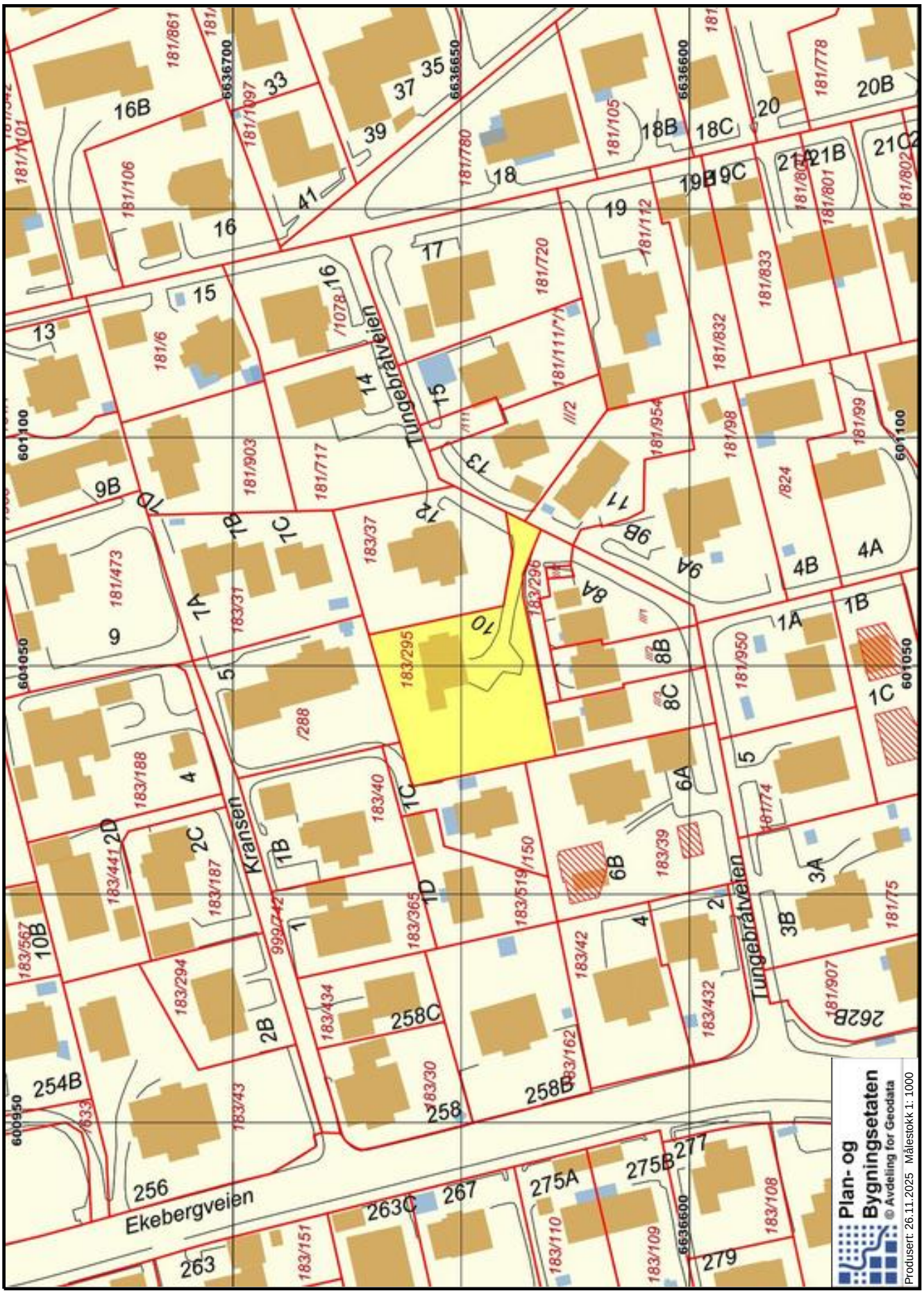
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Tungebråtveien
Kransen
Ekebergveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.11.2025 Målestokk 1: 1000

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 uteareale ne.

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

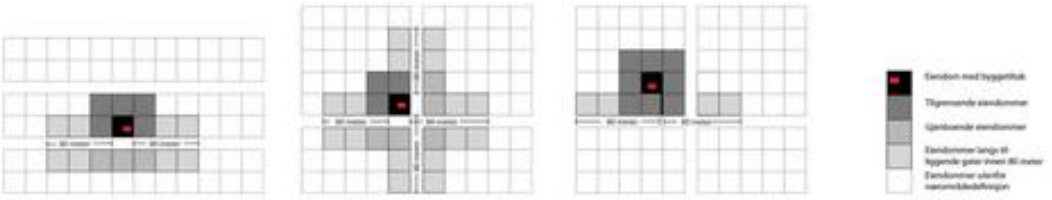
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

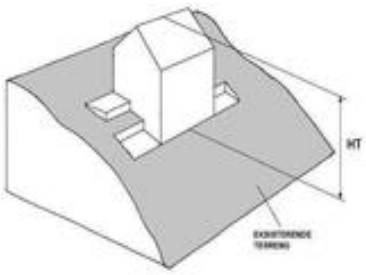
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

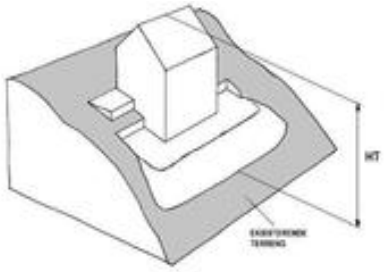
Følgende høyder tillates:

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

27 JUN 1957 7454

E R K L Æ R I N G.

Gnr. 183, bnr. 295 har rett til å legge og bruke kjörevei over gnr. 183, bnr. 37 langs söndre grense av gnr. 183, bnr. 37.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 183, bnr. 37,

Verdi kr. 10.-

Oslo den 27/6-1957
Paul Ness (sign)

Stempelmrk. Kr. 5,-
Kassert den 28/6-57
Byfogden.

Stempelmrk. Kr. 5
Kassert den 25/7 58 Bgsr 25 JUL 1958 8378
80

Erklæring.

Undertegnede som eier av matr.nr.4, Tungebråtveien gnr.183, br.nr.296, matr.nr.3 Kransen, gnr.183, br.nr.295 og matr.nr.6, Tungebråtveien, gnr.183, br.nr.37 avgir nedenstående erklæring, som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr.nr.4 Tungebråtveien gir eierne av matr.nr. 3 Kransen og matr.nr.6 Tungebråtveien rett til å føre kloakk- og overvannsledning fra og vannledning til sine eiendommer over matr.nr.4 Tungebråtveien samt rett til plasering av utvendig hovedstoppekraner på eiendommen samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av matr.nr.3 Kransen gir eier av matr. nr.6 Tungebråtveien de samme rettigheter og pålegger ham de samme forpliktelser som ovenfor nevnt.

Undertegnede som eier av matr.nr.6 Tungebråtveien gnr.183, br.nr.37 gir eier av matr.nr.3 Kransen, gnr.183, br.nr.295 rett til å føre adkomstvei over min eiendom frem til Tungebråtveien med vanlig bredde som regulert adkomstvei. Eier av matr.nr.6 Tungebråtveien frasier seg all rett til adkomstvei til Kransen over matr.nr.3 Kransen.

Utgifter til anlegg av felles ledninger blir å dele likt på partene.

Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge de for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekraner når dette ansees nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger m.m. som er felles.

25/7-58.

Henning Stensen
Eier av matr.nr.3 Kransen
gnr.183, br.nr.295

Oscar Parnas
Eier av matr.nr.6 Tungebråtveien
Gnr.183, br.nr.37

Eier av matr.nr.4 Tungebråtveien
Gnr.183, br.nr. 296

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete
distrikt /

8176

18 JUL 1958 8177

Kr. 5,00

Erklæring. Stempelmrk. Kr. 5 — Kassert den 18.7.58 av [illegible]

Undertegnede som eier av matr. nr. Tungebråtveien g.nr.183 b.nr.296, og matr. nr.3 Kransen g.nr.183 b.nr.295 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 4 Tungebråtveien g.nr.183 b.nr.296 gir eier av matr. nr.3 Kransen g.nr.183 b.nr.295 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over matr. nr. 4 Tungebråtveien g.nr.183 b.nr.296 samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den utvendige hovedstoppekran når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

18/7 1958

Leif Sekkelsten
Eier av matr.nr. Tungebråtveien. g.nr.183 b.nr.296

Henning Stensen
Eier av matr.nr.3 Kransen g.nr.183 b.nr.295

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete distrikt / 1958

30 JUN 1958 7344

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 3, Kransen
g.nr. 183 b.nr. 295 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 30.6. 1958

Flemming Stensen
Skjøteinnehaver.

Flemming Stensen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

Meglerforetakets org.nr: **833671642**
Oppdragsnr.: **44-0005/26**
Omsetningsnr.:

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Metro Eiendom AS	Preståsen 20, 1365 Blommenholm Tlf: 986 39 105 / E-post: fredrik@varre.no	937363656

heretter kalt Selger, og

heretter kalt Kjøper.

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie på fradelt tomt med gnr. 183, bnr. 295, snr. ___ (ideell andel 1/1) i Oslo kommune. Tomten er eiet.

Boligens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjoneringen er tinglyst, senest innen overtakelse. Matrikkel og adresse kan bli endret i forbindelse med tinglysing. Megler gis fullmakt til å oppdatere nødvendige dokumenter i tråd med dette.

Til boligen medfølger:

- Biloppstillingsplasser, antall: 2
- Bruksrett til hage/tomt iht. vedtektsfestet utomhusplan

Hjemmelshaver til eiendommen er Mikkel Gjerstad Maseng, Jens Andre Maseng, Maria Gjerstad Maseng, Mette Maseng, Mikkel Gjerstad Maseng og Paal Gjerstad Maseng. Selger besitter generalfullmakt.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av boligen medfølger et ansvar for å dekke seksjonens andel av kostnader. Det er opptil de fremtidige eierne om det er ønskelig å etablere felleskostnader i sameiet.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr** _____ - kroner.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Omkostninger i alt	**kr**	**0**

Kjøpesum og omkostninger, i alt	**kr**	**0**

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 545,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Dokumentavgift er beregnet av tomteverdien (kr 4 750 000,-).

Digital samhandling:

Ved digital samhandling mellom kjøpers bank og meglerforetaket, må følgende informasjon benyttes:

Meglerhuset Nordstrand AS
Organisasjonsnummer: 833671642

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen skal endres.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 5, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

5. Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom **Meglerhuset Nordstrand AS**, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

Nordvik Oppgjør AS
Postboks 397 Skøyen
0213 Oslo
Tlf: 90412700. E-post: oppgjor@nordvikbolig.no.

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Forskudd

Eiendommen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtakelse.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder uavhengig av om garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelsen, jf. § 12, andre ledd, første setning, eller om det er avtalt utsatt garantistillelse jf. § 12 annet ledd, andre setning.

Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Kjøpesummen og omkostninger gjøres opp på følgende måte:

Forskudd 10% når lovpålagt garanti er stilt jfr. Bufl. § 12:	kr	0
5 dager før overtakelsestidspunktet:	kr	0
Tilsammen	**kr**	**0**

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer: **94930735188** med **KID: 2442600058** innen dato for overtakelse.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtakelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

6.1. Pengeheftelser

Eiendommen overdras til kjøper fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6.2. Andre heftelser

Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt vederlaget for tomten i henhold til punkt 3, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

10. Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er _____, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i sameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til sameiet har tegnet forsikring.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

15. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

16. Selgers forbehold

Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten iht. salgsoppgave.

17. Diverse - andre avtaler

Kjøper har gitt kjøpetilbud med følgende forbehold:

18. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave
2. Grunnboksutskrift for eiendommen dato

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og 1 eksemplar beror hos megler. Dersom kontrakten signeres elektronisk får hver av partene en kopi, og megler beholder en kopi.

Oslo, den

Selger **Kjøper**

Metro Eiendom AS

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen

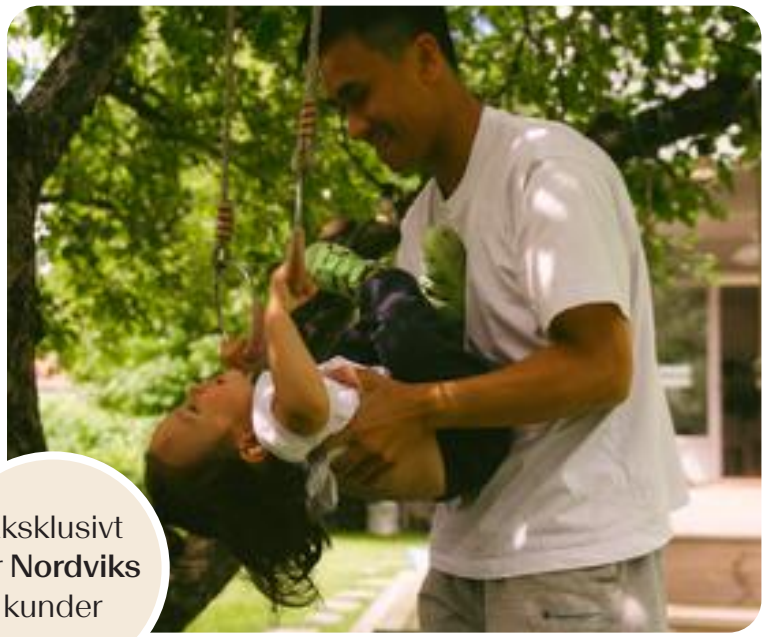




NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0005/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tungebråtveien 10 1165 OSLO
Matrikkel: Gnr 183, bnr 295 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Philip Magnussen

Daglig leder / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
p.magnussen@nordvikbolig.no
924 23 637



Aksel Bredesen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
a.bredesen@nordvikbolig.no
468 89 847

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: