NORDVIK

Berglyveien 25A

4 soverom | 170 kvm | Enebolig



Velkommen til

Berglyveien 25A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Om boligen
17	Nabolagsprofil
18	Vedlegg
36	Egenerklæringsskjema
43	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.11.2026

Nøkkelinformasjon



NYOPPFØRT I 2026 | Stilren enebolig over 3 plan | 3 sov | 2 stuer | Terrasse | Integrert garasje | Energimerke B

Prisantydning	**8 900 000,-**
Omkostninger	**76 090,-**
Totalpris	**8 976 090,-**
BRA-i	**170 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Berglyveien 25A!

Her presenteres en lekker, nyoppført enebolig fra 2026 med moderne arkitektur, gjennomførte materialvalg og en innholdsrik planløsning over tre etasjer. Boligen har et oppgitt bruksareal på 168,2 m² BRA og byr på en flott kombinasjon av funksjonalitet, komfort og stilrene løsninger.

Innvendig møter du en gjennomført og tidsriktig standard med eikeparkett i fiskebensmønster, flotte tredetaljer, store vindusflater og moderne farge- og materialkombinasjoner. Det lekre kjøkkenet fra RUST har mørke fronter, kjøkkenøy og integrerte hvitevarer fra Miele og Siemens.

Hoveddelen byr på tre soverom, to stuer, spisestue, kjøkken, to bad og separat toalettrom. Fra boligens øverste etasje er det utgang til en romslig terrasse med gode muligheter for avslapning.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

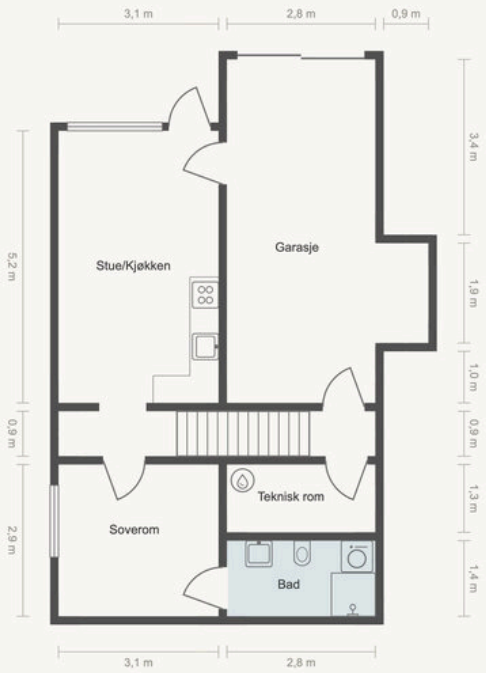


1. etasje
Berglyveien 25 A

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm



U. etasje
Berglyveien 25 A

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

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
60-0196/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Berglyveien 25A, 1262 OSLO
Gnr 190, bnr 77, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lp Bygg AS

Kjøpesum og omkostninger
8 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
75 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 976 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 995 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av tomteverdien. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 170 kvm
Totalt BRA: 170 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 16 kvm.

Standard
Entré og gang

Boligen har et moderne og innbydende inngangsparti med en stilren ytterdør og glassfelt som slipper inn naturlig lys. Innvendig videreføres boligens gjennomførte uttrykk med lyse overflater, innslag av treverk og pene materialoverganger. En innvendig trapp i heltre forbinder boligens etasjer.

Stue og spisestue

Boligen har flere oppholdsrom med en gjennomgående moderne og lun stil. Hovedstuen har eikeparkett lagt i fiskebensmønster, lyse veggflater og dekorative innslag av treverk. Store vindusflater bidrar til gode lysforhold og gir rommet en luftig atmosfære.

Stue- og spiseområdet ligger i tilknytning til kjøkkenet og gir gode muligheter for både spisebord og sittegruppe. De gjennomførte materialvalgene skaper en fin helhet mellom rommene.

I boligens øverste etasje finnes ytterligere en stue med store vindusflater og utgang til terrasse. Rommet gir fleksible innredningsmuligheter og kan eksempelvis benyttes som TV-stue, ekstra oppholdsrom eller et hyggelig samlingspunkt for familien.

Kjøkken

Boligen har et stilrent kjøkken fra RUST med mørke fronter, mørk benkeplate og integrerte hvitevarer fra Miele og Siemens. Kjøkkeninnredningen har et moderne og helhetlig uttrykk, med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter.

Kjøkkenet er utformet med en romslig kjøkkenøy som gir ekstra benkeplass og en naturlig overgang mot spise- og oppholdsarealene. Innslag av treverk og eikeparkett i fiskebensmønster gir en fin kontrast til den mørke innredningen.

Soverom

Hoveddelen inneholder totalt tre soverom. Rommene har lyse veggflater, eikeparkett og vinduer som slipper inn naturlig lys. Soverommene har en nøytral og tidløs utførelse som gir gode muligheter for personlig innredning.

Bad og toalettrom

Hoveddelen har to bad og et separat toalettrom. Rommene har et moderne uttrykk med flislagte overflater, innredninger i trestruktur og stilrene detaljer.

Badene er innredet med servantinnredning, speil og dusjløsning med glassvegger. Materialvalgene kombinerer lyse og gråtonede fliser med varme tredetaljer, og gir rommene et gjennomført preg.

Det separate toalettrommet har vegghengt toalett, servantinnredning og speil med belysning.

Underetasje

Underetasjen inneholder kjellerstue med kjøkken, et ekstra rom, bad, vaskerom og integrert garasje.

Kjellerstuen har laminatgulv, lyse veggflater og kjøkkeninnredning fra RUST. Kjøkkenet har en kombinasjon av lyse fronter og overskap i trestruktur, med mørk benkeplate. Rommet gir et ekstra oppholdsareal og bidrar til boligens fleksible planløsning.

Det ekstra rommet har laminatgulv og lyse overflater. Underetasjens bad har et moderne uttrykk med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjløsning. Det er også eget vaskerom.

Terrasse og uteområder

Fra boligens øverste etasje er det utgang til en romslig terrasse med terrassebord i tre og rekkverk. Terrassen har god plass til utemøbler og gir fine muligheter for å innrede en hyggelig uteplass.

Boligen har et moderne eksteriør med en kombinasjon av fasadeplater og jernvitriolbehandlet malmfuru. Uteområdene omfatter blant annet gressplen, adkomstarealer og treplattinger.

Garasje

Boligen har integrert garasje i underetasjen med leddport og innvendig adkomst til boligen via trapp. Dette gir en praktisk løsning med direkte forbindelse mellom garasje og bolig.

Parkering
Parkering i integrert garasje og på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom? - Ja.
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. april 2019.
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. LKS Flis AS- membran og flislegging.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja, faglært. LKS Flis AS.
Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? - Ja, faglært. LKS Flis AS.
Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. LP Bygg AS-nybygg.
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. RM Elektro.
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. VVS Lørenskog AS.
Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? - Ja. Ferdigattest foreligger ikke per i dag. Nødvendig dokumentasjon er under innhenting og sammenstilling. Ferdigattest forventes å foreligge senest ved overtakelse.
Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? - Ja. Berglyveien 25 A, 25 B og 25 C har felles innkjørsel.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne med megler ved spørsmål

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk kledd med malt panel og en grunnmur av thermomur. Yttertaket er en lukket trekonstruksjon tekket med metallplater. Boligen har vinduer med isolerglass samt ytterdører og balkongdører fra byggeåret. Utvendige konstruksjoner omfatter en adkomstterrasse og en vestvendt takterrasse i trekonstruksjon, hvor membranen er fra byggeåret og rekkverkshøyden måler 1,1 meter.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Terrengforhold: Det er fall i terrenget mot grunnmuren.

Ifølge eier er det drenert godt langs grunnmuren, samt at det er fylt opp med drenerende masser rundt hele boligen. Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne med megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i alle rom hvor det er lagt fliser.

Informasjon om strømforbruk
Boligen er ubebodd, og det foreligger derfor ikke oversikt over strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

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

Velavgift
Selger forbeholder seg retten til å opprette velforening, med pliktig medlemskap dersom dette anses nødvendig for forvaltning av fellesarealene i området. Eventuelle årlige kostnader til velforening må vedtas av medlemmene i fellesskap etter innflytting.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

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 14.000 000, 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.

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 327 kvm (Eiertomt)
327 kvm er seksjonens disponible tomt. Eiendommen disponerer også fellesareal på ca. 142 kvm, dette er

hovedsaklig felles innkjørsel med naboeiendommene. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Berglyveien 25A har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Toppåsen i Prinsdal. Her bor man med nærhet til både daglige servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport, samtidig som området byr på gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Kiwi Prinsdal, som ligger omtrent fem minutters gange fra boligen. I nærområdet finnes også Extra Prinsdal, mens Holmlia byr på ytterligere butikker og servicetilbud. For et større utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige fasiliteter er det kort vei til blant annet Kolbotn og Oslo sentrum.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere skoler og barnehager i nærheten. Toppåsen skole ligger omtrent 11 minutters gange fra eiendommen, mens Hauketo skole og flere barnehager også finnes innen gangavstand. Nærområdet har dessuten gode muligheter for turer og utendørsaktiviteter.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass i Berglyveien kun et par minutters gange fra boligen. Holmlia stasjon ligger omtrent 16 minutters gange unna og gir togforbindelse mot blant annet Oslo sentrum. Dette gjør beliggenheten praktisk også for pendlere.

Berglyveien 25A passer godt for deg som ønsker å bo i et etablert boligområde med en fin kombinasjon av nærhet til naturen, gode servicetilbud og enkel tilgang til kollektivtransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Boligen er nyoppført. Selger har i uke 44 sendt søknad om ferdigattest til Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Ved utarbeidelsen av salgsoppgaven er ferdigattest ikke utstedt, og det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse.

Etter plan- og bygningsloven § 21-10 kan en bygning ikke tas i bruk før kommunen har utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er derfor en forutsetning for overtakelse at det foreligger enten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Boligen vil bli overlevert med ferdigattest, alternativt med midlertidig brukstillatelse.

Selger bærer hele risikoen for at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger innen avtalt overtakelsesdato, og dekker alle kostnader knyttet til dette, herunder eventuelle utbedringer, tilleggsarbeider, dokumentasjon, gebyrer eller andre tiltak kommunen måtte kreve.

Kopi av søknad om ferdigattest og øvrig byggesaksdokumentasjon er vedlagt salgsoppgaven. Byggesaken kan også følges i Plan- og bygningsetatens innsynsløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til bebyggelse og anlegg, eksisterende, og nærliggende områder er regulert til samme formål og grønnstruktur eksisterende. Eiendommen berøres av faresone H310_2 Steinsprang.
I henhold til reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til bolig m. tilhørende anlegg. og omkringliggende områder er regulert til samme formål.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne kommunens kartløsning. Konferer med megler ved spørsmål.

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:

301/190/77/2:
28.02.1930 - Dokumentnr: 902183 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:190 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1933 - Dokumentnr: 941958 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:190 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1946 - Dokumentnr: 4335 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:190 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1946 - Dokumentnr: 8777 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:190 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1948 - Dokumentnr: 13489 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:190 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2018 - Dokumentnr: 930445 - Bestemmelse om bebyggelse
Forpliktelser i forbindelse med ny bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2024 - Dokumentnr: 1425830 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.04.2026 - Dokumentnr: 461000 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.09.2017 - Dokumentnr: 1043474 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 155/600

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 kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11.

Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
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 finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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 som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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 Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 88 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg arealoppmåling kr. 7 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 174 200,- 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 3. november 2026

Ansvarlig megler
Malin Goa, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Megler 2
Nora Benedikte Haugen-Gjermshus, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Berglyveien 25A

Nabolaget Nedre Prinsdal/Toppåsen - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Prinsdal skole (1-7 kl.) 380 elever, 17 klasser	**13 min** 1 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	**12 min** 1 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	**20 min** 1.7 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	**16 min** 1.3 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	**21 min** 1.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	**8 min** 4.5 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**14 min** 6.9 km

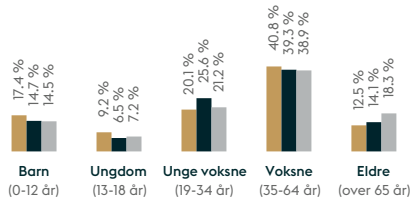
Offentlig transport

Berglyveien Linje 87	**3 min** 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	**16 min** 1.4 km
Ljabru Linje 13, 19	**7 min** 3.1 km
Mortensrud Linje 2, 3	**9 min** 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 10.8 km

Barnehager

Prinsdalsbråten barnehage (1-5... 48 barn	**12 min** 0.8 km
Lerdal barnehage (1-5 år) 66 barn	**11 min** 0.9 km
Lia barnehage (1-6 år) 54 barn	**14 min** 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Prinsdal/Toppåsen	2 147	850
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

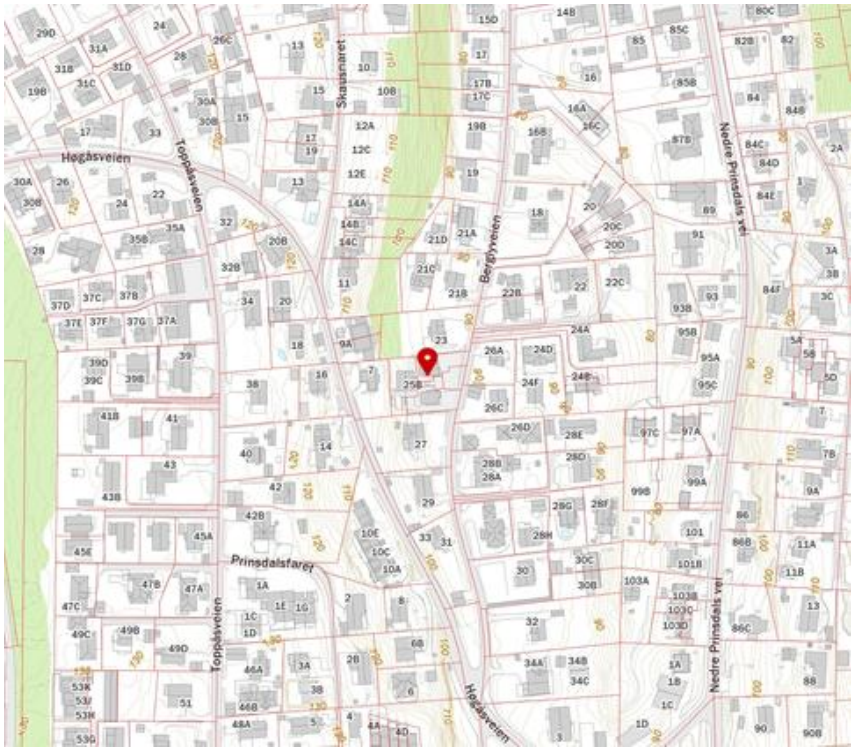
Sport

Toppåsen skole	11 min
Høgåsveien balløkke	11 min
Lia Trening	17 min
Holmlia Bad	21 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 87/100

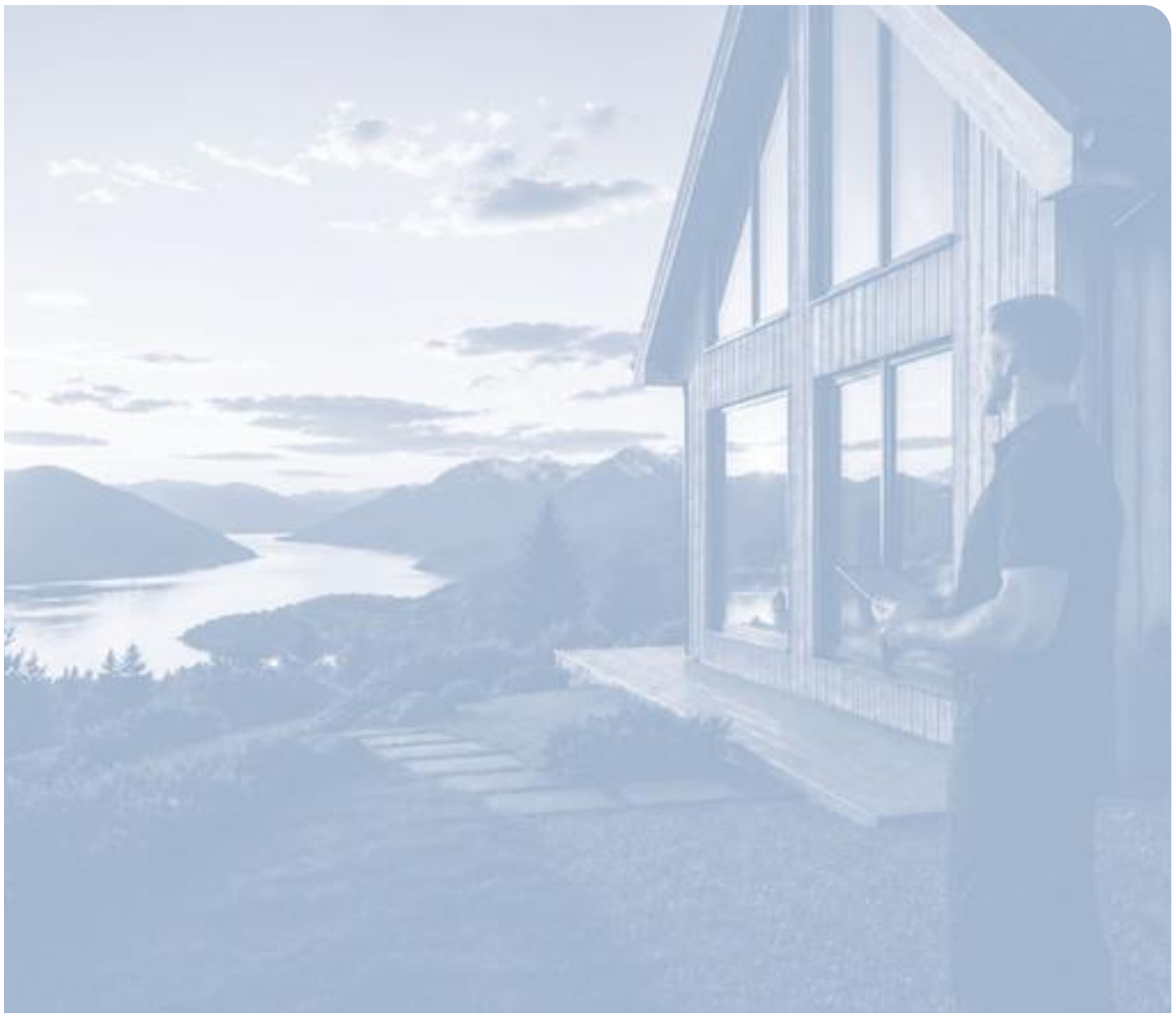


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Berglyveien 25 A, 1262 Oslo

Matrikkel: 0301-190/77 | Referanse: 2026-1753 | Befaringsdato: 14.10.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

38 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, ett er gitt tilstandsgrad 2, og 33 er uten merknad. I tillegg er fire forhold ikke undersøkt, og to gjelder helse, miljø og sikkerhet.

TG 2 • 1 TG 0 / TG 1 • 33

TG 2

Vesentlige avvik
1 forhold

Terrengforhold

Side 6

1. Det er fall i terrenget mot grunnmuren. Ifølge eier er det drenert godt langs grunnmuren, samt at det er fylt opp med drenerende masser rundt hele boligen. Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren.

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
2 forhold

Terrengforhold

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Innvendige trapper

Det mangler håndløper på veggene i trappen innvendig.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk kledd med malt panel og en grunnmur av thermomur. Yttertaket er en lukket trekonstruksjon tekket med metallplater. Boligen har vinduer med isolerglass samt ytterdører og balkongdører fra byggeåret. Utvendige konstruksjoner omfatter en adkomstterrasse og en vestvendt takterrasse i trekonstruksjon, hvor membranen er fra byggeåret og rekkverkshøyden måler 1,1 meter.

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i alle rom hvor det er lagt fliser.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv. Laminatgulv. Fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Trepanel.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,6 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredningene: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent: Rust.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein og steinkompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Vurderinger

Taktekking

TG 1

Yttertaket er tekket med takplater i metall.
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg

TG 1

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft

TG 1

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på svank/svak i møne, fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG 1

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament

TG IU

Grunnmur er oppført med thermormur. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ingen deler av grunnmuren er synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og grunnmuren er derfor ikke vurdert.

Terrengforhold

TG 2

Terrenget skråner inn mot boligen.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er fall i terrenget mot grunnmuren. Ifølge eier er det drenert godt langs grunnmuren, samt at det er fylt opp med drenerende masser rundt hele boligen. Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren.

   Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning på konstruksjonen og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bort fra bygningen.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

   Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Balkongdørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Adkomstterrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 16 m².
Vestvendt takterrasse, målt til ca. 16 m².
Membranen er ifølge eier fra byggeåret.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,1 meter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.
Takterrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.

Bad – 1. etasje – Om rommet

Badet er fra byggeåret.

Bad – 1. etasje – Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad – 1. etasje – Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 13 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad – 1. etasje – Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad – 1. etasje – Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad – 1. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Bad – 2. etasje – Om rommet

Badet er fra byggeåret.

Bad – 2. etasje – Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad – 2. etasje – Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 27 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad – 2. etasje – Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad – 2. etasje – Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad – 2. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Bad – Underetasje – Om rommet

Badet er fra byggeåret.

Bad – Underetasje – Overflater

TG 1

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/ topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad – Underetasje – Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad – Underetasje – Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. …

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad – Underetasje – Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad – Underetasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Toalettrom – 1. etasje – Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 1

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Rom under terreng

TG 1

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? Byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler.
Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen.
Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og målinger uten inngrep. Når konstruksjonen ikke kan åpnes, vil det alltid være en viss usikkerhet, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser bør vurderes.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det mangler håndløper på veggene i trappen innvendig.
   Konsekvens: Manglende håndløper i trappen gir lavere personsikkerhet i trappen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Rekkverkshøyde og åpninger, opp mot krav på befaringstidspunktet - målt ved stikkprøver. Brukslitasje og andre forhold ved trappen er ikke undersøkt.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen 1. etasje består av parkett.

Gulvoverflater nær innredningen underetasje består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 283 liter, produsert i 2026.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Sikringer er av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Installasjon av nyanlegg.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Arealer

TOTALT AREAL

170 m²	170 m²	–	–	32 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Enebolig (Byggeår: 2026)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Underetasje	64 m²	-	-	**64 m²**	-
1. etasje	64 m²	-	-	**64 m²**	16 m²
2. etasje	42 m²	-	-	**42 m²**	16 m²
Sum Enebolig	**170 m²**	**-**	**-**	**170 m²**	**32 m²**

Romfordeling

Underetasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Teknisk rom, Gang, Garasje
1. etasje	BRA-i: Bad, Toalettrom, Soverom, Stue/kjøkken, Entré
2. etasje	BRA-i: Bad, To soverom, Stue

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Berglyveien 25 A, 1262 Oslo**
Matrikkel: **0301-190/77**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Lp Bygg As**

Kunde: **Sylwia Dendys**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **14.10.2026**

Tilstede ved befaring: **Sylwia Dendys (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **03.11.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

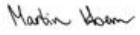
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sylwia Stanislawa Dendys	9578-5999-4-3356667	2026-10-19 17:18:08

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. okt. 2026

Oppdragsnummer
60-0196/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Berglyveien 25A, 1262 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Lp Bygg AS v/ Sylwia Stanislawa Dendys

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, annet
Polisenummer: 6886733
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LKS Flis AS- membran og flislegging

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LKS Flis AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LKS Flis AS

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LP Bygg AS- nybygg

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RM Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Lørenskog AS

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Ferdigattest foreligger ikke per i dag. Nødvendig dokumentasjon er under innhenting og sammenstilling. Ferdigattest forventes å foreligge senest ved overtakelse.

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Berglyveien 25 A, 25 B og 25 C har felles innkjørsel.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0196/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sylwia Stanislawa Dendys	**2026-10-19**

Identifikasjon

bankID Sylwia Stanislawa Dendys

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KB ARKITEKTER AS
Postboks 333 Sentrum
3101 Tønsberg

Dato: 04.10.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201901989-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Maiken Maria Solberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGLYVEIEN 25A	Eiendom:	190/77/0/0
Tiltakshaver:	GAUTE VIRIK	Adresse:	Løvenskiolds gate 21, 0260 OSLO
Søker:	KB ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 333 Sentrum, 3101 Tønsberg
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse – Berglyveien 25 A - Hus 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig, som vi mottok 05.02.2019. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide veien (midlertidig dispensasjon).**
- **Avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen, avstand til kommunal veg mindre enn 15 meter.**

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i bydel Søndre Nordstrand. Eiendommen har et nettoareal på 1840 m^2 og er bebygd med en enebolig plassert midt på tomten. Området har ikke en enhetlig bebyggelsesstruktur.

Søknaden omfatter oppføring av en av to eneboliger, hus 2. Boligen har et bruksareal (BRA) på 168,20 m^2 fordelt på tre plan. Hus 2 har seksjonert eiendomsareal på 470 m^2, samt felles areal for seksjon 1,2 og 3 på 143 m^2. Grad av utnytting for Hus 2 er 20,64 % BYA. Ny avkjørsel for alle tre boligene er lagt midt på eiendommen, mellom Hus 1 og 2, frem til eksisterende bolig.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2105 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	176,6 m²
Grad av utnytting	21,95 % BYA
Tiltakets høyde	Møne: (8,7 meter/kote +101,90) Gesims:(6,4 meter/kote +99,64)
Antall boenheter	1 boenhet, 4 totalt
Antall parkeringsplasser	2 parkeringsplasser, 6 totalt
Uteoppholdsareal	201,2 m², 805,4 m^2 totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *byggeområde for boliger* i reguleringsplan *Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen)*, S-4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer vedtatt 13.06.2013.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-310_2 – Ras og skredfare (Steinsprang). Hensynssonen angir områder med mulig steinsprangfare, senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas jf. kommuneplanen § 14.3.2.

Tidligere saksbehandling

Det har tidligere blitt gitt rammetillatelse datert 19.12.2014 til de to boligene i saksnr. 201404998 og 201405002, men disse utløp før tiltaket ble igangsatt. Tiltaket er derfor omsøkt på nytt.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Terrenget på tomten skråner bratt ned fra hus 4 ved Høgåsveien til eksisterende bolig midt på tomten (Hus 3). Derfra skråner terrenget forholdsvis slakt ned mot Hus 1 og 2 som ligger ved Berglyveien. Det foretas terrenginngrep ved at det etableres en lysgrav med en dybde på 0,99 meter på sydsiden av boligen og en støttemur mot øst med en høyde på 0,58 meter. I forbindelse med etablering av nytt inngangsparti og trapp på nordsiden av hus 1 blir terrenget hevet noe og det etableres en støttemur samlet høyde på terrenginngrepet er 0,99 meter. Disse terrenginngrepene anses å være innfor tillatt unntak, jf. S-4220 § 6.5 b. Etaten anser at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset terrenget på eiendommen, jf. reguleringsplan S-4220 § 6.5.

Tiltakets utforming

Jf. plan- og bygningsloven § 29-2 skal kommunen se til at et hvert arbeid som omfattes av loven blir planlagt og utført slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, med hensyn på sin funksjon og i forhold til omgivelsene.

Eiendommen ligger i et område med variert bebyggelse. Her finnes både ene- og tomannsboliger og boliger i kjede. Dominerende takform er saltak, men andre takformer finnes også, blant annet pyramidetak. Bygningens størrelse og fotavtrykk er varierende og også volummessig finnes både små og store boliger. Materialbruk er i hovedsak tre.

Boligene har et enkelt og tidstypisk uttrykk. Tiltaket vil ikke skille seg ut fra bebyggelsen i området, verken når det gjelder størrelse(fotavtrykk) eller volum. Pyramidetak er ikke en takform som er mye benyttet i området men er etter etatens vurdering en takform som tilpasser seg eksisterende bolig godt og passer på eiendommen på grunn av tomtens topografi. Mønehøyden er 8,7 meter og gesimshøyden er på 6,4 meter. Boligen har en avstand til nabogrense som er lenger enn 4 meter og de nye høydene er innenfor reguleringsplanens bestemmelser. Terrenget i bakkant av boligen skråner bratt oppover og boligen har et pyramideformet tak, dette bidrar etter vårt syn til å dempe den visuelle opplevelsen av boligens høyder.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser samt plasseringer jf. S-4220 § 7 og pbl. § 29-2.

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, trenger tiltaket ikke oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift (TEK 10) § 12-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og veilova og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd vedrørende opparbeidelse av vei.
Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1, vedrørende opparbeidelse av veien Berglyveien (veiplikten). Ansvarlig søkers redegjørelse omhandler i korte trekk:

- Vi begrunner søknaden med at veiforholdene til og langs eiendommen er tilfredsstillende pr. i dag.
- Dispensasjonen er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.
- Dispensasjon er tidligere godkjent i rammevedtak, datert 19.12.14.

Dispensasjon fra Veglova § 29, plassering av tiltak nærmer kommunal veg enn 15 meter
Det søkes om dispensasjon fra vegloven § 29, avstand til kommunal veg mindre enn 15 meter. Ansvarlig søkers redegjørelse omhandler i korte trekk:

- Veglovens avstands bestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser.
- Det er etter kommunens praksis vanlig å godkjenne plassering av en bygning til beboelse ned til 5 meter fra kanten av regulert vei.
- Dispensasjon er tidligere godkjent i vedtak om endring, datert 27.04.17.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Berglyveien

Berglyveien er opparbeidet i 5 og er dermed smalere enn regulert bredde på 8 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd, bokstav a er å sikre en hensiktsmessig infrastruktur samt ivareta trafikksikkerheten. Det omsøkte tiltaket i vil kunne medføre noe økt trafikk og belastning på veien. Etaten vurderer likevel veiens bredde som tilfredsstillende. Veiens bredde er 5 meter, og en slik bredde er vanlig for denne type veier med en trafikksituasjon tilsvarende den man vil ha etter utbygging. Etaten kan ikke se at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynene bak pbl. § 18-1 første ledd bokstav a.

Fordelene er klart større enn ulempene

Etaten har forståelse for at trafikkøkningen vil kunne oppleves som belastende på eksisterende eiendommer i området. Kommunen har imidlertid vurdert veien som tilfredsstillende og fant det derfor ikke nødvendig å kreve opparbeidelse på nåværende tidspunkt. Det vises også i denne sammenheng til økonomi- og ressurshensynet. Det vil være lite hensiktsmessig ovenfor de berørte eiendommer å pålegge en opparbeidelse når veien vurderes som tilfredsstillende.

Trafikksituasjonen vurderes fortløpende og vil kunne endre seg. Plan- og bygningsetaten vil kunne kreve veien opparbeidet på et senere tidspunkt, og det settes derfor som vilkår for dispensasjonen at det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei.

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

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Berglyveien. Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Dette må sendes inn til søknad om igangsettingstillatelse.

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

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt *2006* og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei *15 meter* målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er *for hus 1 9,9 meter og hus 2 13,4 meter* og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

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

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 4,1 meter og etter etatens vurdering ikke stor. Det er etter kommunens praksis vanlig å godkjenne bygning til beboelse med en avstand ned til 5 meter. Tiltak som ikke er til beboelse har kommunen praksis på å godkjenne enda nærmere enn 5 meter. Forutsetningen er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet er ivaretatt ved en plassering som omsøkt. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved en dispensasjon.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende og i henhold til kommunens praksis. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 9,9 meter og 13,4 meter fra midten av Berglyveien.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901989			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-001	11.01.2019	1/9
Avkjørselsplan	A-003	28.09.2018	1/10
Utomhusplan	A-002	28.09.2018	1/12
Plan 1 etasje	A11.3.12	02.06.2016	1/13
Plan 2 etasje	A11.3.22	02.06.2016	1/14
Plan 3 etasje	A11.3.32	02.06.2016	1/15
Plan tak	A11.3.42	02.06.2016	1/16
Terrengsnitt A-A	A-201	28.09.2018	1/17
Snitt B-B	A-202	27.09.2018	1/18
Fasade nord	A-301	30.11.2018	1/19
Fasade syd	A-303	01.10.2018	1/20
Fasade vest og øst	A-302	01.10.2018	1/21

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Tiltaket skal plasseres 4,109 meter fra nabogrensen og 13,4 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1 etasje og fastsettes til kote 91,90.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

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

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201901989	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
979488254 ASKER OPPMÅLING	PRO - Oppmålingsteknisk prosjktering, tkl.3

AS	
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	UTF - Innmåling og utstikking, tkl.2
952391992 GK INNEKLIMA AS	UTF - Sanitær installasjoner, tkl.3
952391992 GK INNEKLIMA AS	PRO - Prosjektering av ventilasjon, tkl.3
982795710 KB ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1
990019150 LP RØR AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, utvendig, tkl.1
990019150 LP RØR AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, innvendig, tkl.1
990019150 LP RØR AS	UTF - Sanitærinstallasjoner, tkl.1
995442086 LØVLIEN GEORÅD AS	PRO - Geoteknisk prosjektering, tkl.2
997971558 PROTEKNO AS	PRO - VA tilknytninger og overvannshåndtering, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av åpent overvann minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet landskapsutforming har ansvar for virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg har ansvar for anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei

- Dere må sende inn en ny og oppdatert tegning for 1 etasje.
    - Dere må sende inn en ny plantegning for 1 etasje, der dere har utbedret slusen i iht. teknisk forskrift (TEK17) § 11-8.
- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk minst i tiltaksklasse 2.
- Oppdatert avkjørselsplan som viser at avkjørselen vil bli opparbeidet i en bredde på 4 meter

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten

Vilkår for ferdigattest

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

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201901989

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Maiken Maria Solberg - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder

Kopi til:
GAUTE VIRIK, Løvenskiolds gate 21, 0260 OSLO, gaute@axer.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PRAKTISK HUS AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.07.2024
	201901989 - 39 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	BERGLYVEIEN 25A	Eiendom:	190/77/0/0
Tiltakshaver:	LP BYGG AS	Søker:	PRAKTISK HUS AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Vi minner om at dere må søke om ferdigattest når tiltaket er ferdig - Berglyveien 25 A

Vi ga igangsettingstillatelse for dette byggetiltaket 28.10.2019. Hvis dere har begynt å bygge og arbeidene stopper opp i mer enn to år vil tillatelsen falle bort.

Vi ber dere derfor bekrefte om tiltaket er gjennomført, ikke lenger er aktuelt (og tillatelsen har falt bort), eller om byggearbeidene fremdeles er pågående. Vi ber om en bekreftelse innen to uker etter at dere har mottatt dette brevet. Bekreftelsen kan sendes på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vi minner om at ansvaret som tiltakshaver i en byggesak ikke opphører selv om man flytter eller selger eiendommen.

Dere må søke om ferdigattest hvis tiltaket er utført

Dersom tiltaket er ferdig, må dere huske å søke om ferdigattest.

Hvordan søke om ferdigattest?

Veiledning om hvordan dere søker om ferdigattest finner dere på våre nettsider: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/.

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

Gebyr for søknad om ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på at behandling av søknad om ferdigattest er gebyrbelagt etter gjeldende gebyrforskrift. Gebyret består av et administrasjonsgebyr og eventuelt et tilleggsgebyr. Tilleggsgebyret legges til dersom ferdigattesten søkes om mer enn fem år etter at byggetillatelsen er gitt. Dette er fordi behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker generelt er mer arbeidskrevende. Mer informasjon om gebyret finner dere her: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/priser-for-byggesak/.

Det er tiltakshaver i byggesaken som får gebyret, uavhengig av hvem som i dag eier eiendommen. Hvis tiltaket er ansvarsbelagt er det derfor viktig at ansvarlig søker påser at kontaktopplysningene til tiltakshaver er riktige før dere søker om ferdigattest.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Dere kan kontakte vårt kundesenter på 23 49 10 00 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler

enhet byggesaker

Kopi til:
LP BYGG AS, Tuenveien 4, 2000 LILLESTRØM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KB ARKITEKTER AS
Postboks 333 Sentrum
3101 Tønsberg

Dato: 28.10.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201901989-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Maiken Maria Solberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGLYVEIEN 25A	Eiendom:	190/77/0/0
Tiltakshaver:	GAUTE VIRIK	Adresse:	LØVENSKIOLDS GATE 21, 0260 OSLO
Søker:	KB ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 333 Sentrum, 3101 Tønsberg
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse – Berglyveien 25 a (HUS 2)

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse av grunnarbeider/ klargjøring av tomt, mottatt 14.10.2019.

Igangsettingstillatelsen omfatter deler av tiltaket, grunnarbeider/ klargjøring av tomt.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Søknaden

Eiendommen ligger i bydel Søndre Nordstrand. Eiendommen har et nettoareal på 1840 m^2 og er bebygd med en enebolig plassert midt på tomten. Området har ikke en enhetlig bebyggelsesstruktur. Søknaden omfatter oppføring av en av to eneboliger, hus 2. Boligen har et bruksareal (BRA) på 168,20 m^2 fordelt på tre plan. Hus 2 har seksjonert eiendomsareal på 470 m^2, samt felles areal for seksjon 1,2 og 3 på 143 m^2. Grad av utnytting for Hus 2 er 20,64 % BYA. Ny avkjørsel for alle tre boligene er lagt midt på eiendommen, mellom Hus 1 og 2, frem til eksisterende bolig.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201901989	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	UTF - Innmåling og utstikking, tkl.2
952391992 GK INNEKLIMA AS	PRO - Prosjektering av ventilasjon, tkl.3
952391992 GK INNEKLIMA AS	UTF - Utførelse ventilasjon, tkl.3

982795710 KB ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1
982795710 KB ARKITEKTER AS	PRO - Veg, utearealer og landskapsutforming, tkl.2
990019150 LP RØR AS	UTF - Sanitærinnstallsjoner, innvendig og utvendig, tkl.1
990019150 LP RØR AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, innvendig, tkl.1
990019150 LP RØR AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, utvendig, tkl.1
995442086 LØVLIEN GEORÅD AS	PRO - Geoteknisk prosjektering, tkl.2
997971558 PROTEKNO AS	PRO - VA tilknytninger og overvannshåndtering, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.2

Godkjente tegninger

Det ble stilt vilkår i rammetillatelsen at det skulle innsendes en ny oppdatert tegning over boligens 1 etasje, der slusen mellom garasjen og boligen ble utbedret iht. teknisk forskrift (TEK17) § 11-8. Ny plantegning for boligens første etasje godkjennes.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901989			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-001	11.01.2019	1/9
Avkjørselsplan	A-003	28.09.2018	1/10
Utomhusplan	A-002	28.09.2018	1/12
Plan 2 etasje	A11.3.22	02.06.2016	1/14
Plan 3 etasje	A11.3.32	02.06.2016	1/15
Plan tak	A11.3.42	02.06.2016	1/16
Terrengsnitt A-A	A-201	28.09.2018	1/17
Snitt B-B	A-202	27.09.2018	1/18
Fasade nord	A-301	30.11.2018	1/19
Fasade syd	A-303	01.10.2018	1/20
Fasade vest og øst	A-302	01.10.2018	1/21
Plan 1 etasje - Hus 2	A11.3.12	07.03.2014	33/3

Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av åpent overvann minst tiltaksklasse 2
    - Fagområdet landskapsutforming har ansvar for virkemidler og tiltak for å

utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg har ansvar for anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten

Vilkår for ferdigattest

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

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201901989

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Maiken Maria Solberg - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder

Kopi til:
GAUTE VIRIK, LØVENSKIOLDS GATE 21, 0260 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PRAKTISK HUS AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.10.2021
	201901989 - 38 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mariam Sediqi	

Adresse:	BERGLYVEIEN 25A	Eiendom:	190/77/0/0
Tiltakshaver:	LP BYGG AS	Søker:	PRAKTISK HUS AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse – Berglyveien 25 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av enebolig, mottatt 09.09.2021.

Igangsettingstillatelsen omfatter byggearbeider

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen ligger i bydel Søndre Nordstrand. Eiendommen har et nettoareal på 1840 m2 og er bebygd med en enebolig plassert midt på tomten. Området har ikke en enhetlig bebyggelsesstruktur. Søknaden omfatter oppføring av en av to eneboliger, hus 2. Boligen har et bruksareal (BRA) på 168,20 m2 fordelt på tre plan. Hus 2 har seksjonert eiendomsareal på 470 m2 , samt felles areal for seksjon 1,2 og 3 på 143 m2 . Grad av utnytting for Hus 2 er 20,64 % BYA. Ny avkjørsel for alle tre boligene er lagt midt på eiendommen, mellom Hus 1 og 2, frem til eksisterende bolig.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201901989

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
918924965 ANDERSEN OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.2
918924965 ANDERSEN OPPMÅLING AS	UTF - Innmåling og utstikking, tkl.2
942604106 BORO-PROSJEKT AS	KONTROLL - Våtrom og lufttetthet, tkl.1
999558097 BYGGETEK AS	PRO - Brannkonsept, tkl.2
918561781 FOSS ENTREPRENØR AS	UTF - Grunnarbeider unntatt graving i offentlig vei, tkl.1
997129849 LP BYGG AS	UTF - Murarbeid, tkl.1
997129849 LP BYGG AS	UTF - Membran legging - våtrom og tak, tkl.1
997129849 LP BYGG AS	UTF - Radonsperre legging, tkl.1
997129849 LP BYGG AS	UTF - Utføring tømrerarbeider, tkl.1
997129849 LP BYGG AS	UTF - Utføring betongarbeider, tkl.1
997129849 LP BYGG AS	UTF - Avfallshåndtering, tkl.1
997129849 LP BYGG AS	UTF - Utføring av ventilasjon, tkl.1
997129849 LP BYGG AS	PRO - Prosjektering av ventilasjon, tkl.1
997129849 LP BYGG AS	PRO - Avfallsplan, tkl.1
997129849 LP BYGG AS	PRO - Utførelse av ventilasjon, tkl.3
997129849 LP BYGG AS	PRO - Prosjektering av ventilasjon, tkl.3
990019150 LP RØR AS	UTF - Utvendige stikkledninger. Ref pro Rambøll. Bunnledninger og sanitæranlegg over støpt plate, tkl.1
990019150 LP RØR AS	UTF - Sanitærinstallasjoner, tkl.1
958110286 LØRENSKOG VVS AS	PRO - Innvendige bunnledninger og sanitæranlegg over støpt plate, tkl.1
821372232 PRAKTISK HUS AS	PRO - Veg, utearealer og landskapsutforming, tkl.1
821372232 PRAKTISK HUS AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1
997971558 PROTEKNO AS	PRO - VA tilknytninger og overvannshåndtering, tkl.2
997971558 PROTEKNO AS	PRO - VA tilknytninger og overvannshåndtering, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.2
967194646 STOKKEBØ COMPETANSE AS	PRO - Geoteknikk, inneholder prosjektering av grunnforhold, fundamentering og stabilitet, tkl.1
967194646 STOKKEBØ COMPETANSE AS	PRO - Geoteknisk prosjektering, tkl.2

Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av åpent overvann minst tiltaksklasse 2
    - Fagområdet landskapsutforming har ansvar for virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
    - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg har ansvar for anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten

Vilkår for ferdigattest

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

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201901989

Klagefristen er tre uker

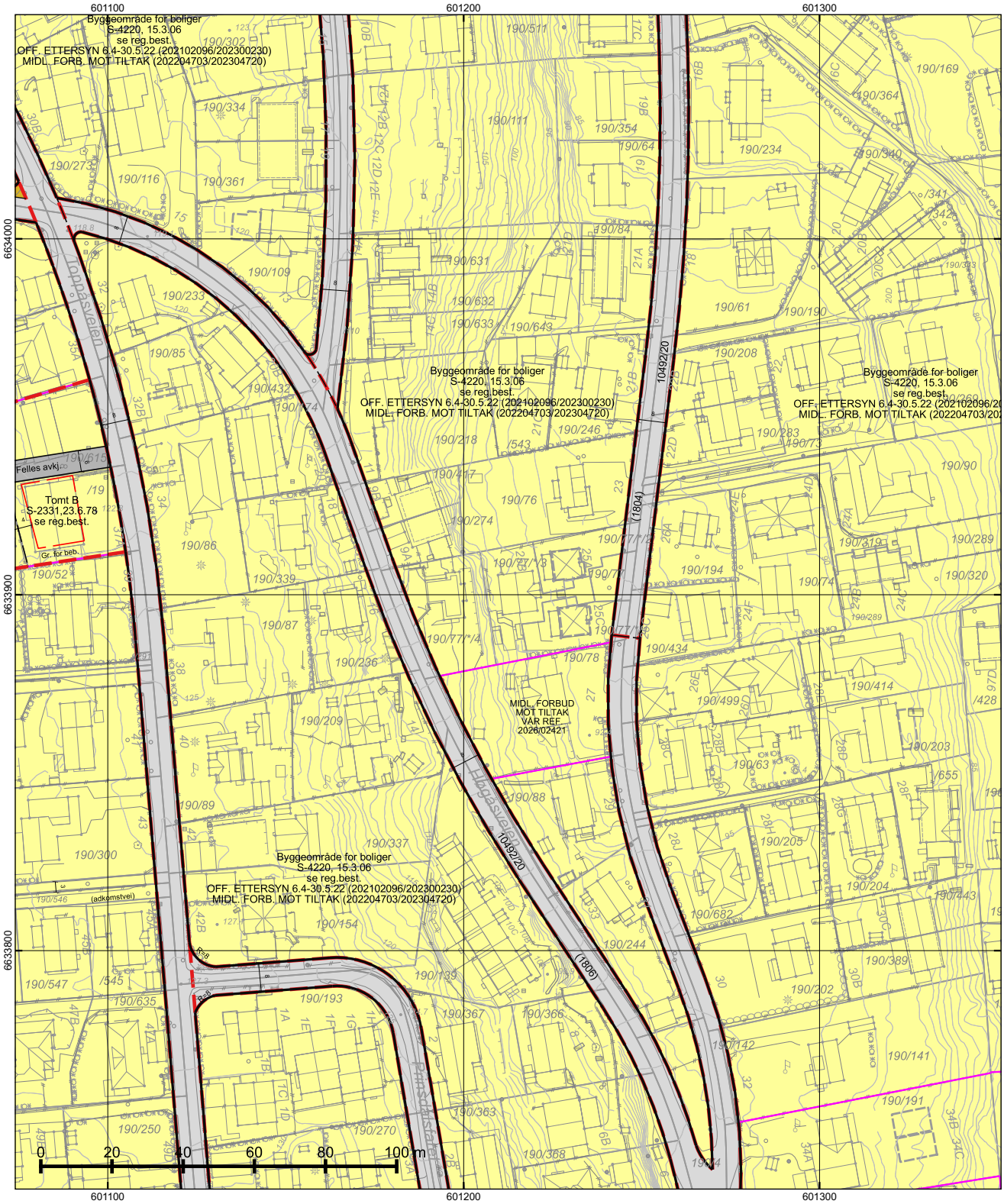
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mariam Sediqi - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
LP BYGG AS, Tuenveien 4, 2000 LILLESTRØM



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164259/ 86541634
Adresse: Berglyveien 25
Gnr/Bnr: 190/77

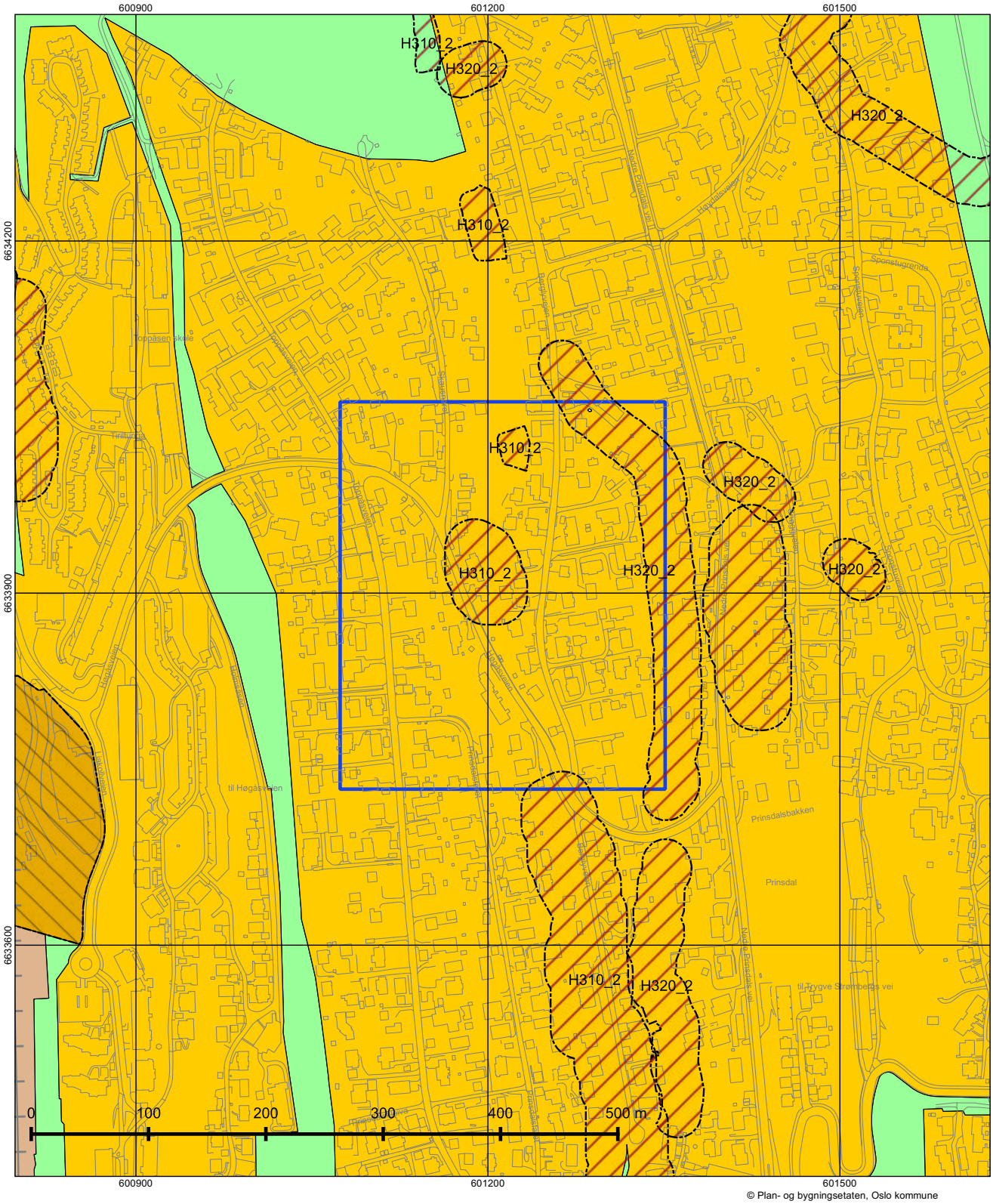
Deres ref.:
Kommentar:

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: 19.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164259/86541634
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



ambita

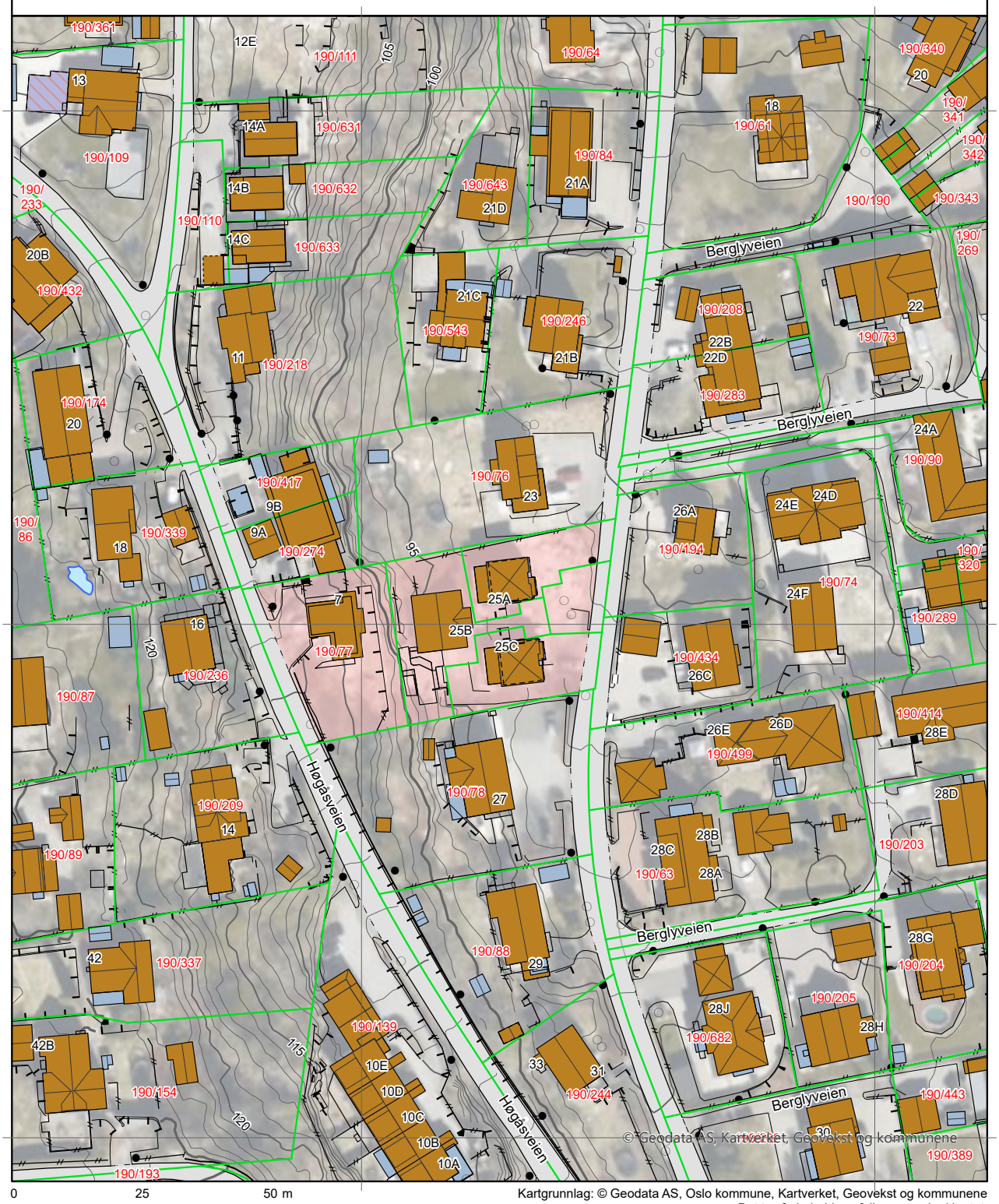
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/190/77/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/190/77/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.10.2026

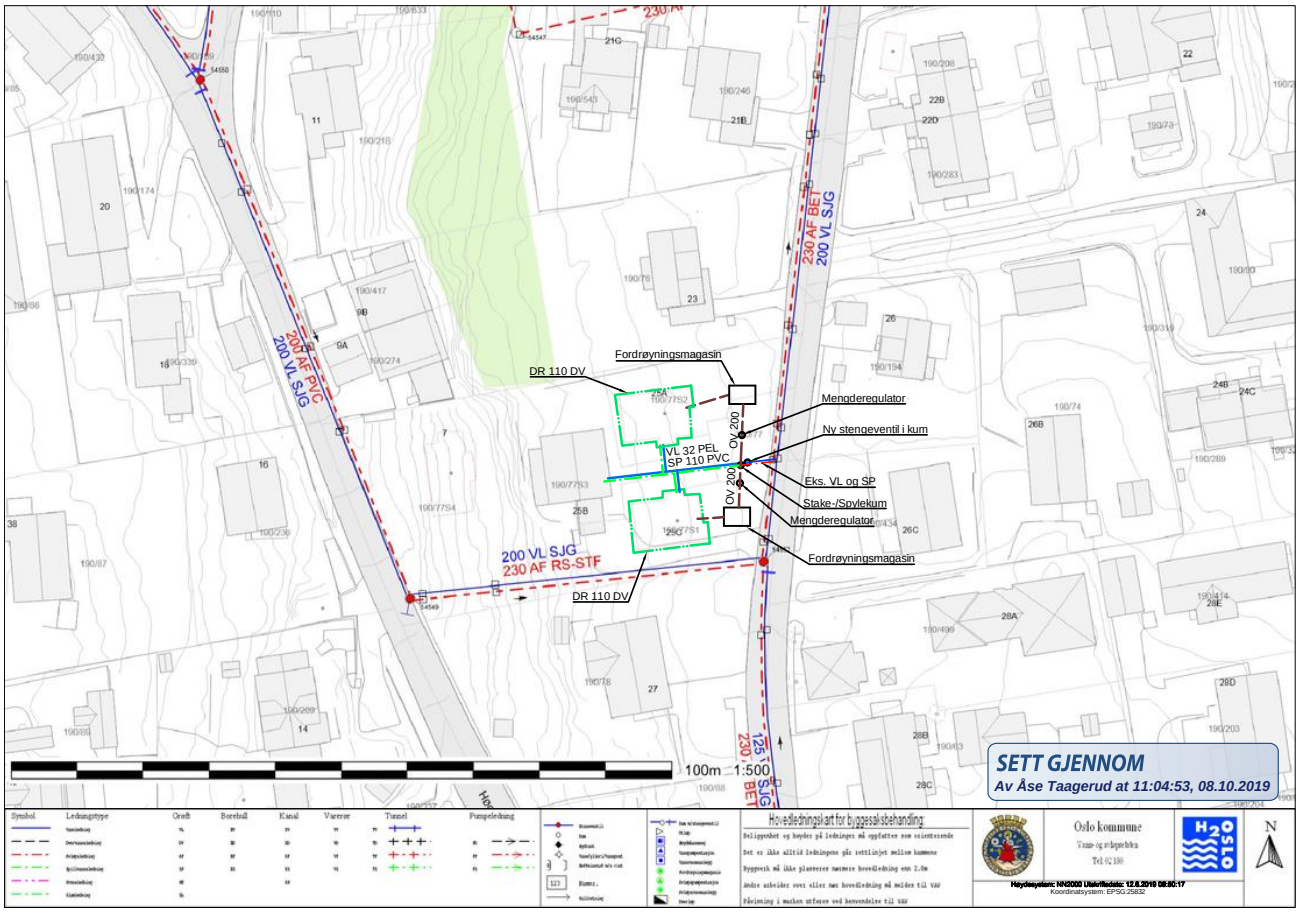


0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring




Fordrøyningsmagasin
DR 110 DV
Mengderegulator
Ny stengeventil i kum
OV 200
VL 32 PEL
SP 110 PVC
OV 200
Eks. VL og SP
Stake-/Spylekum
Mengderegulator
Fordrøyningsmagasin
DR 110 DV
200 VL SJG
230 AF RS-STF
200 AF PVC
200 VL SJG
230 AF BET
200 VL SJG
125
230 SJG BET
100m 1:500
SETT GJENNOM
Av Åse Taagerud at 11:04:53, 08.10.2019
Oslo kommune

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 190, Bruksnr 77, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	15	Søndre Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Berglyveien 25 A, gatenr 10508	**Grunnkrets:**	3206	Nedre Prinsdal
(fra bruksenhet)	1262 Oslo	**Valgkrets:**	1503	Toppåsen skole
Oppdatert:	10.10.2019	**Kirkesogn:**	1020202	Hauketo-Prinsdal
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.09.2017	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	327,0 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	155/600
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	142,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
27963	04 - Kommune	Holmlia kabeltrase	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	03.08.2026		
Oppdatert:	03.08.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=27963	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.05.2025	Berørt	0301/190/74	0,0
	Matrikkelført:	20.06.2025	Berørt	0301/190/76	0,0
			Berørt	0301/190/77	0,0
			Berørt	0301/190/77/0/2	0,0
			Berørt	0301/190/194	0,0
			Berørt	0301/190/319	0,0
			Berørt	0301/190/434	0,0
Seksjonering	Forretning:	05.08.2017	Avgiver	0301/190/77	-1 970,0
	Matrikkelført:	05.09.2017	Berørt	0301/190/76	0,0
			Berørt	0301/190/78	0,0
			Berørt	0301/190/194	0,0
			Berørt	0301/190/209	0,0
			Berørt	0301/190/236	0,0
			Berørt	0301/190/274	0,0
			Berørt	0301/190/434	0,0
			Mottaker	0301/190/77/0/1	361,4
			Mottaker	0301/190/77/0/2	327,0
			Mottaker	0301/190/77/0/3	489,5
			Mottaker	0301/190/77/0/4	792,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Berglyveien 25 A	Bolig	148,0	Kjøkken	6	4	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.10.2019
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	148,0	Igangset.till.:	28.10.2019
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	168,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300768734			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			42,0	20,0	62,0				
H01	1		65,0		65,0				
H02			41,0		41,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Virik Gaute	221164

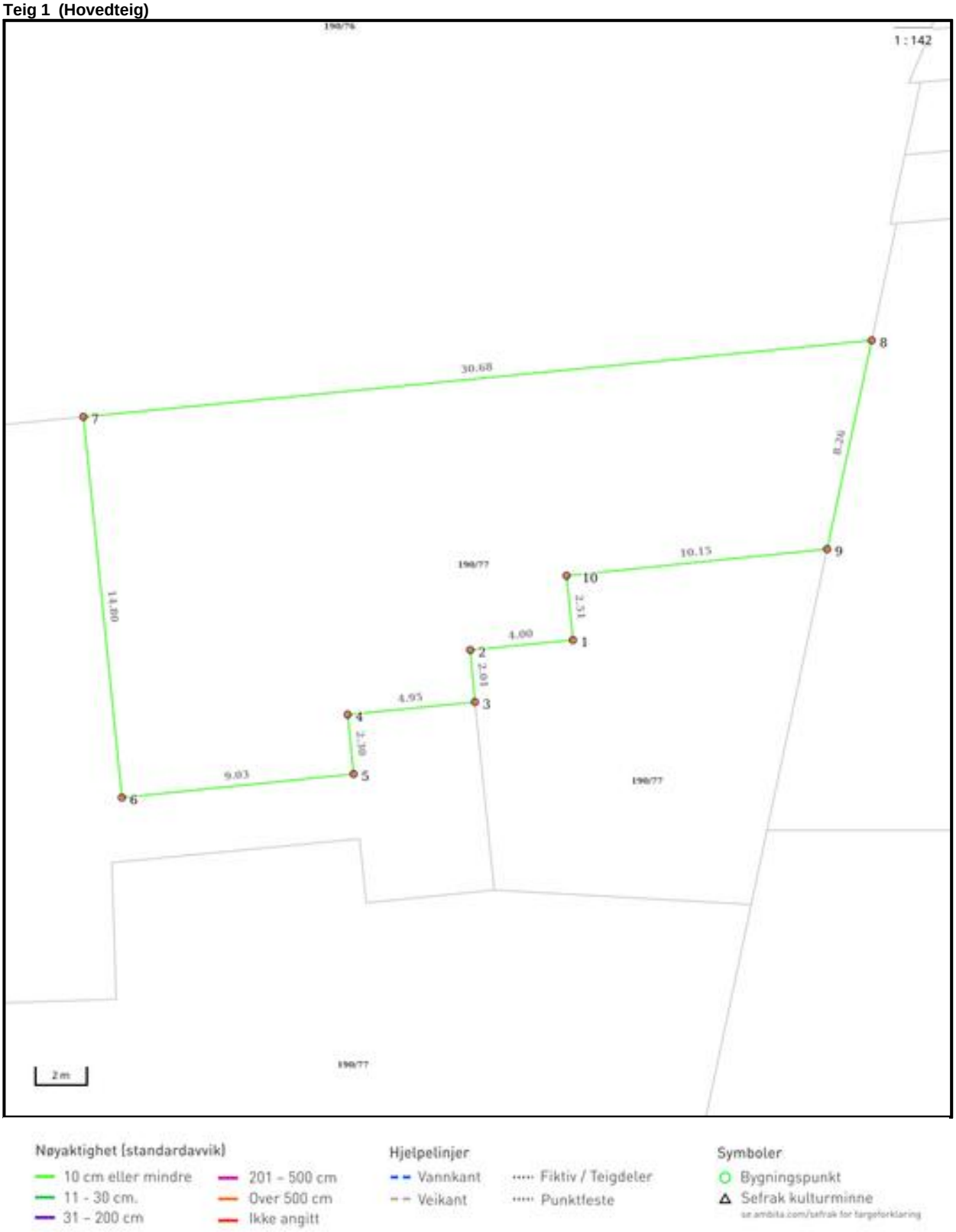
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

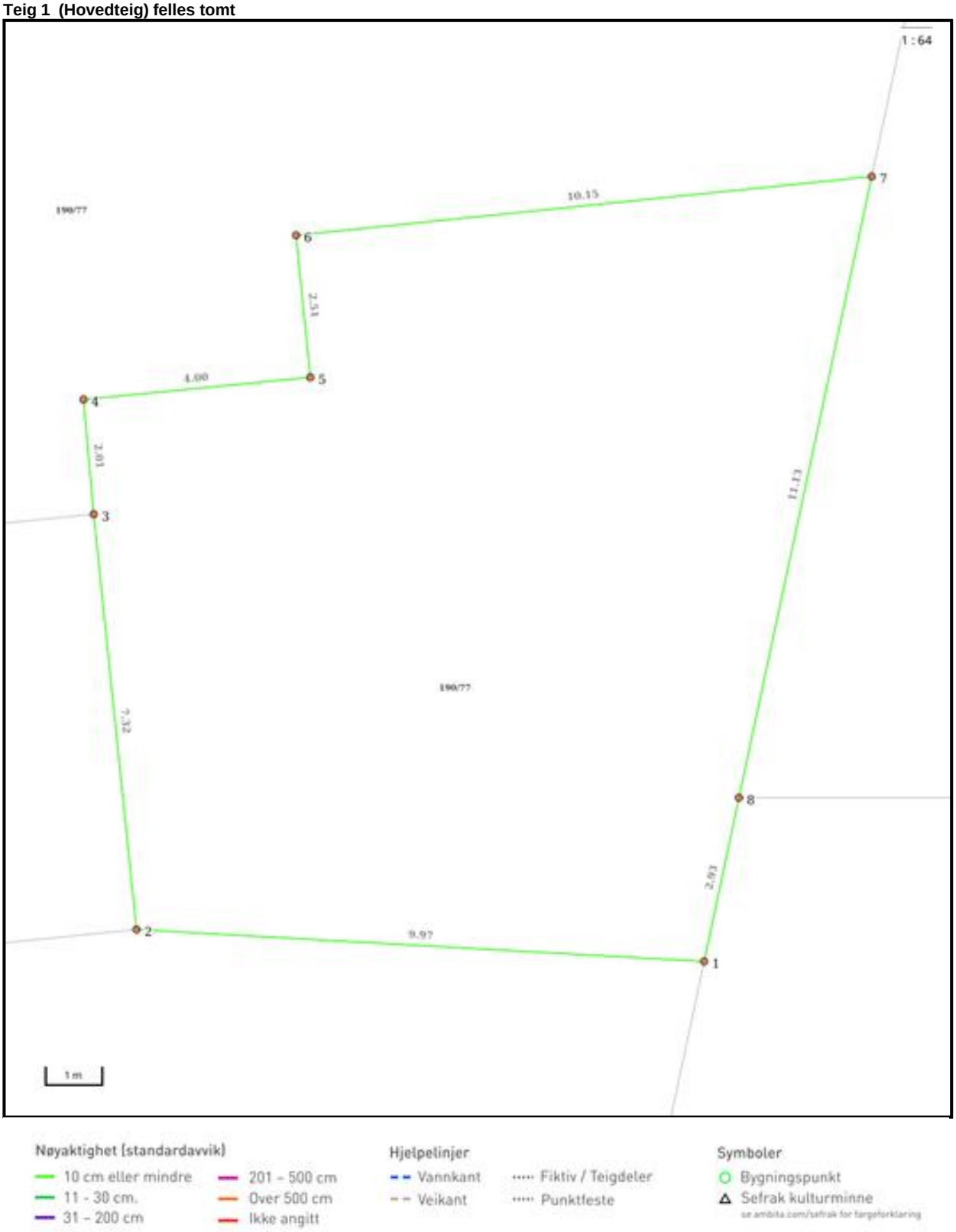
Areal: 327,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 907,99	601 239,04	4,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 633 907,24	601 235,11	2,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 633 905,26	601 235,47	4,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 633 904,32	601 230,61	2,30m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 633 902,06	601 231,05	9,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 633 900,34	601 222,19	14,80m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 633 914,87	601 219,37	30,68m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 633 920,58	601 249,51	8,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
9	6 633 912,38	601 248,52	10,15m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
10	6 633 910,45	601 238,56	2,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 142,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 898,42	601 246,84	9,97m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 633 898,08	601 236,88	7,32m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 633 905,26	601 235,47	2,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 633 907,24	601 235,11	4,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 633 907,99	601 239,04	2,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 633 910,45	601 238,56	10,15m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 633 912,38	601 248,52	11,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
8	6 633 901,33	601 247,19	2,93m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Oslo

Utskriftsdato: 29.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 29.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-190/77 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Berglyveien 25A 1262 OSLO
Fakturamottaker:	Vu Minh Thi Berglyveien 25b 1262 OSLO
Eiernavn:	Vu Minh Thi

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

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 29.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-190/77/0/2 DelNr. 1

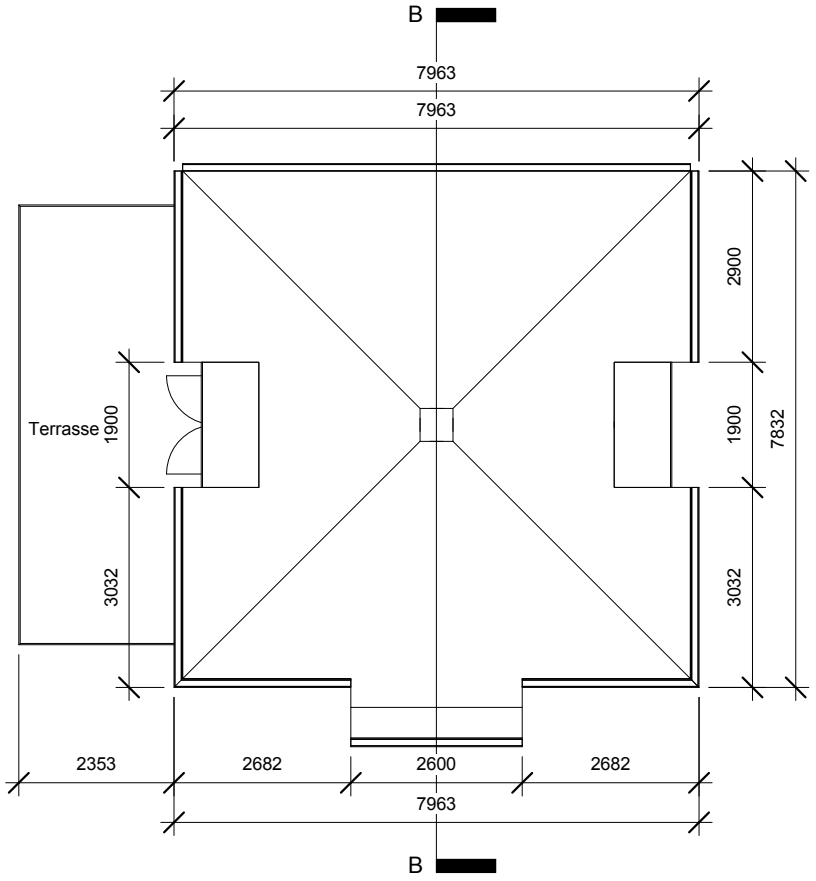
Eiendomsadresse:	Berglyveien 25A 1262 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Lp Bygg As Kirkebyvegen 53a 2008 FJERDINGBY	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Lp Bygg As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Berglyveien 25, 1262 Oslo
Gnr/Bnr: 190/77

3xBIONG AS
Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
Tlf: 90 18 18 24

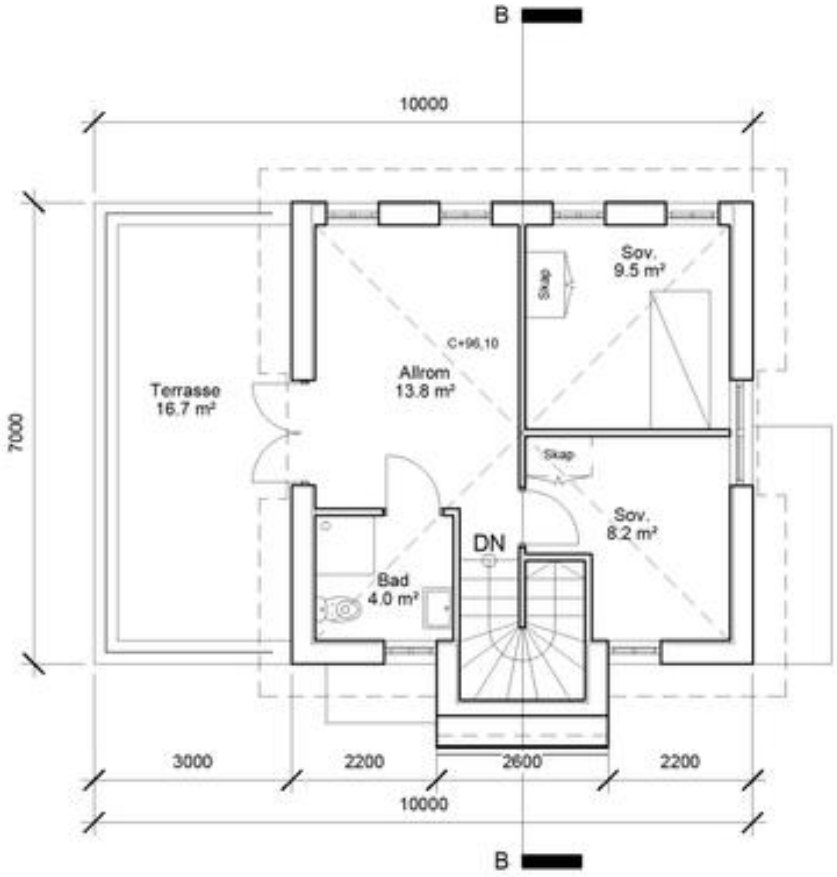
Takplan hus 2

Project number	1010
Date	07.03.2014
Drawn by	LPS
Checked by	PHB

A11.3.42

Scale 1 : 100

02.06.2016 12:47:20



Berglyveien 25, 1262 Oslo
Gnr/Bnr: 190/77

3xBIONG AS
Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
Tlf: 90 18 18 24

Plan 3 etg. hus 2

Project number	1010
Date	07.03.2014
Drawn by	LPS
Checked by	PHB

A11.3.32

Scale 1 : 100

02.06.2016 12:47:20

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211370
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.10.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BERGLYVEIEN 25A
Postadresse:	1262 OSLO
Matrikkel:	0301-190/77

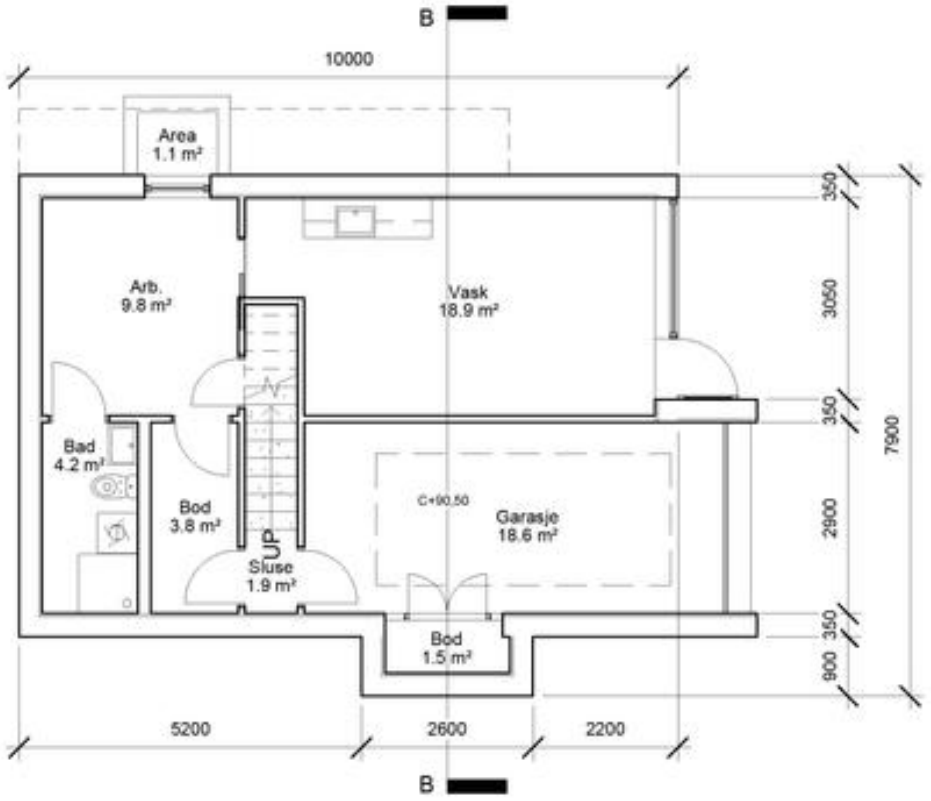
Viktig Informasjon

Det er ikke gitt eller søkt om brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Lite har skjedd i saken siden 2021. Vedlagt ligger derfor kun rammetilaltelse med IG'er m.m.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

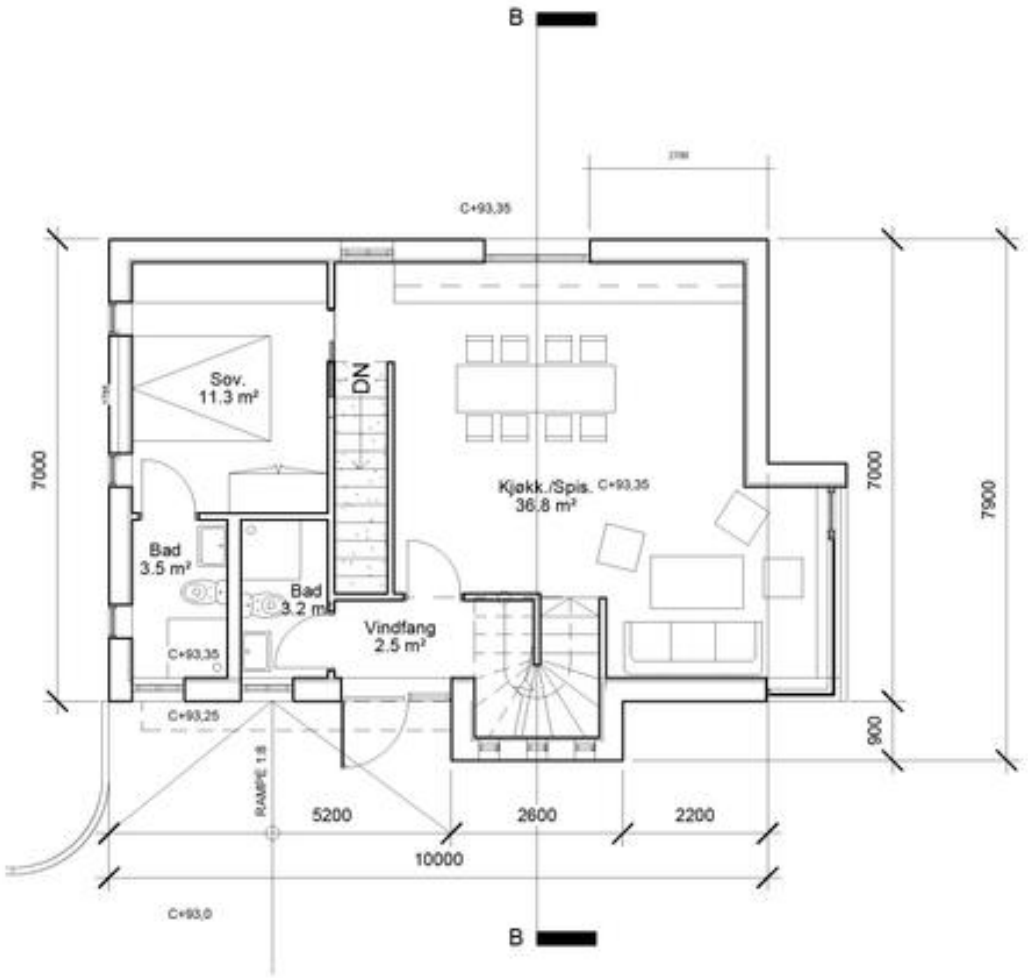
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211370

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Berglyveien 25, 1262 Oslo Gnr/Bnr: 190/77		Plan 1 etg. hus 2	
3xBIONG AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo Tlf: 90 18 18 24	Project number	1010	A11.3.12
	Date	07.03.2014	
	Drawn by	LPS	
	Checked by	PHB	Scale 1 : 100

02.06.2016 12:47:19



Berglyveien 25, 1262 Oslo
Gnr/Bnr: 190/77

3xBIONG AS
Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
Tlf: 90 18 18 24

Plan 2 etg. hus 2

Project number	1010
Date	07.03.2014
Drawn by	LPS
Checked by	PHB

A11.3.22

Scale 1 : 100

02.06.2016 12:47:19

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211370
Leveransetype:	Plantegninger (Enebolig)
Dokumentene er kontrollert:	20.10.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BERGLYVEIEN 25A
Postadresse:	1262 OSLO
Matrikkel:	0301-190/77

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211370

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

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.

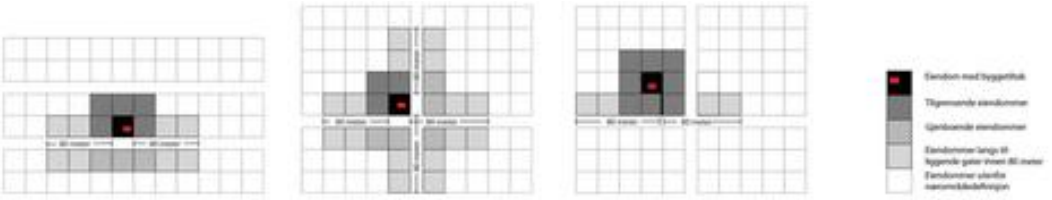
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

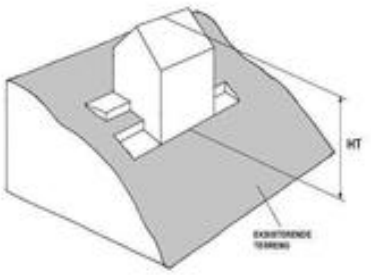
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

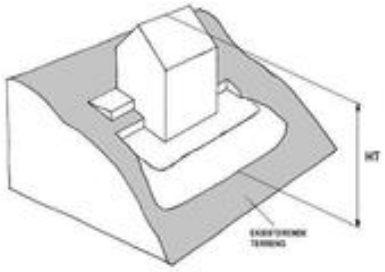
Følgende høyder tillates:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

1049220

Ang. regulering og utparsellering av eiendommen Prinsdal, gnr 190, bnr 1, 4 og 5.

1049220 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.11.1920
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 192000944
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602196997
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
150466	VIRIK RANNVEIG MOE	H0304	LØVENSKIOLDS GATE 21, 0260 OSLO
221164	VIRIK GAUTE	H0304	LØVENSKIOLDS GATE 21, 0260 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	190	77

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	190	77	0	1	155 / 600	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	190	77	0	2	155 / 600	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	190	77	0	3	150 / 600	Næringseksjon	Nei	Ja
0301	190	77	0	4	140 / 600	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1043474 Tinglyst: 25.09.2017
STATENS KARTVERK

05.09.2017 16.31

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	190	77		

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
02.06.2016

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
221164 [redacted]	GAUTE VIKIK		1/2
150466 [redacted]	HANNIAG MOE VIKIK		1/2

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	155	G	11				21				31			
2	B	155	G	12				22				32			
3	B	190	G	13				23				33			
4	B	140	BG	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 600				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 600 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 600

Etterstår med Evind
Tinglyst 07.06.2017

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes dessuten på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av flere ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

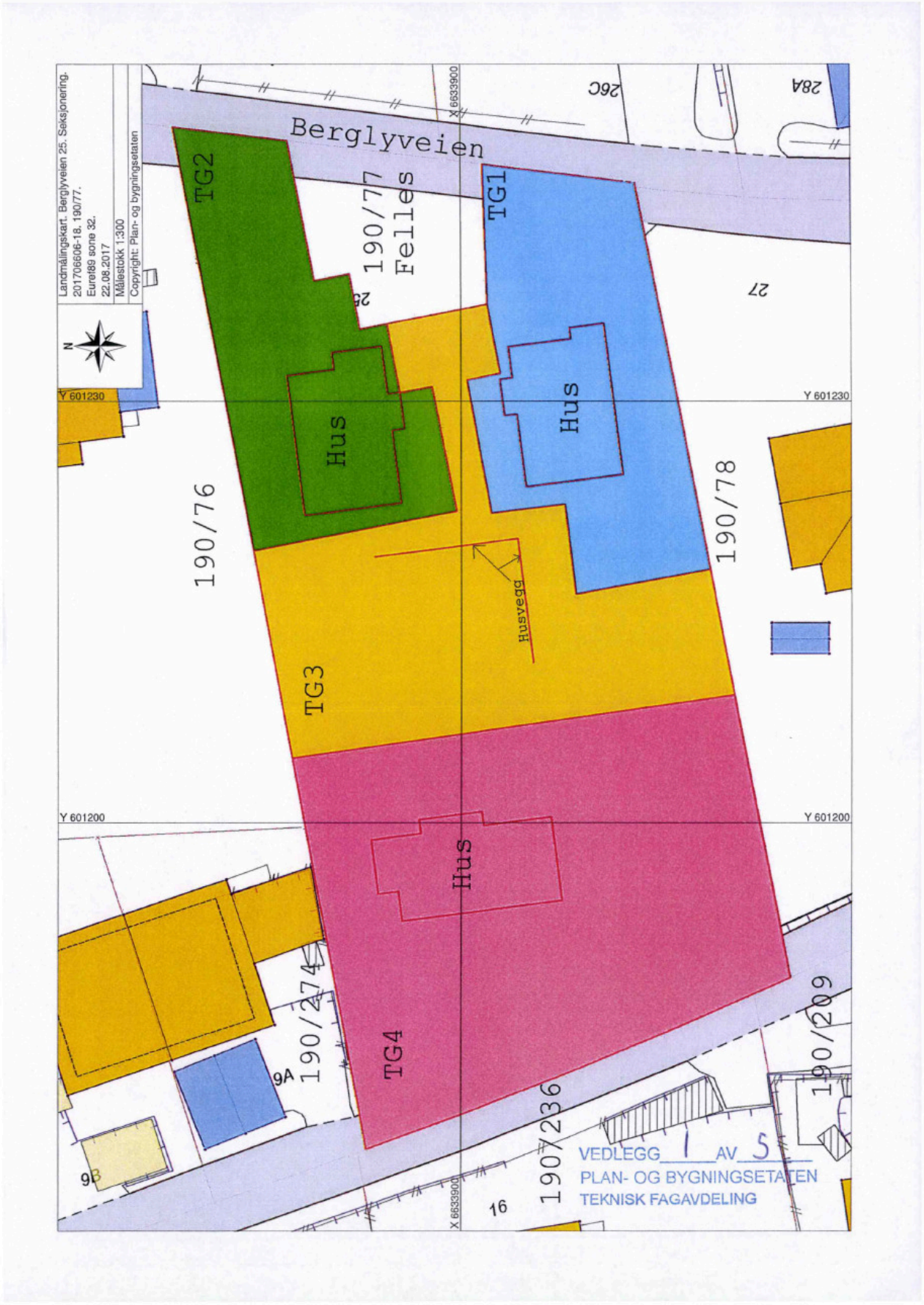
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
190	77		1-4	**i Oslo kommune**

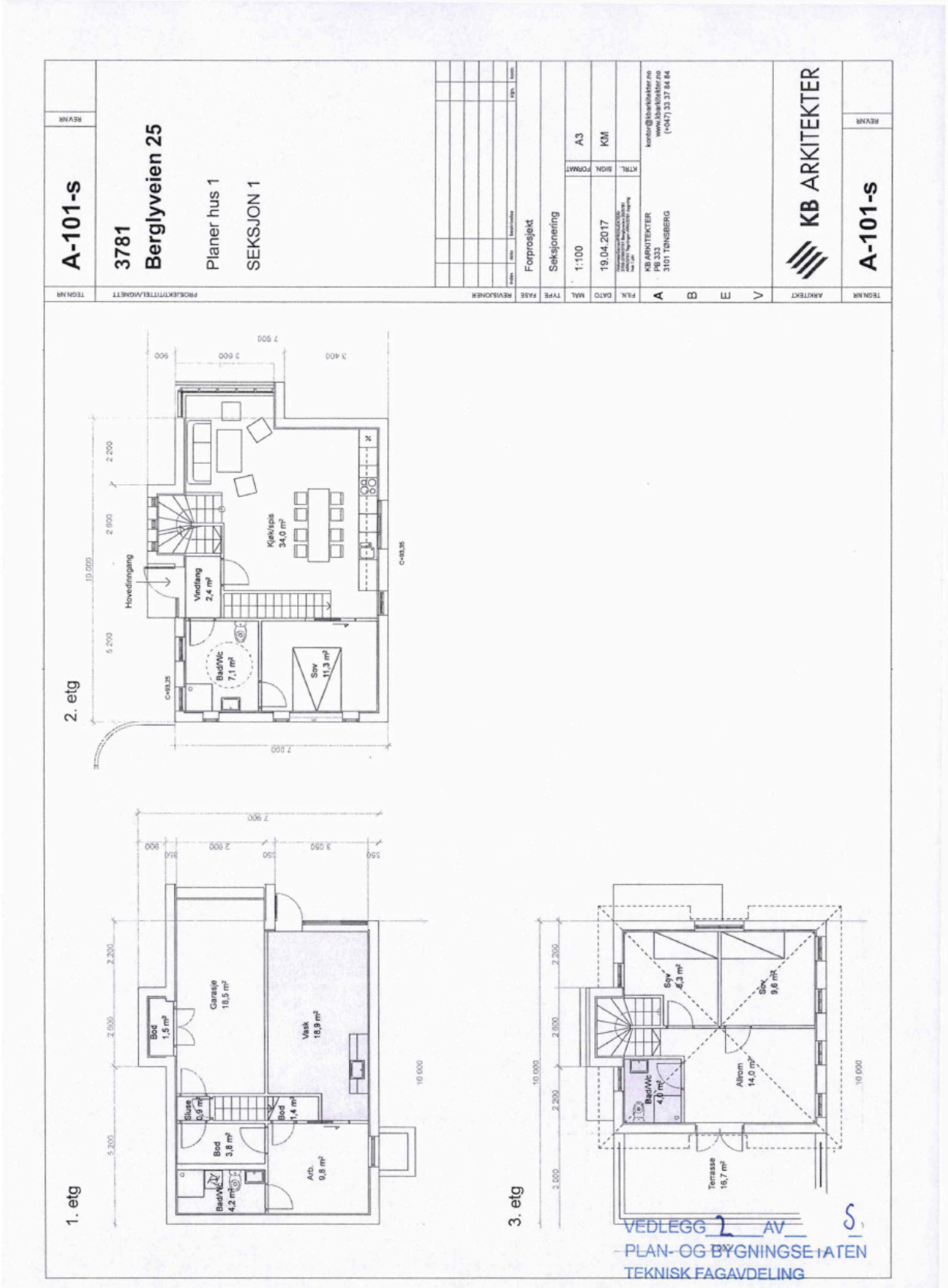
Dato	Underskrift	Stempel
15.6.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

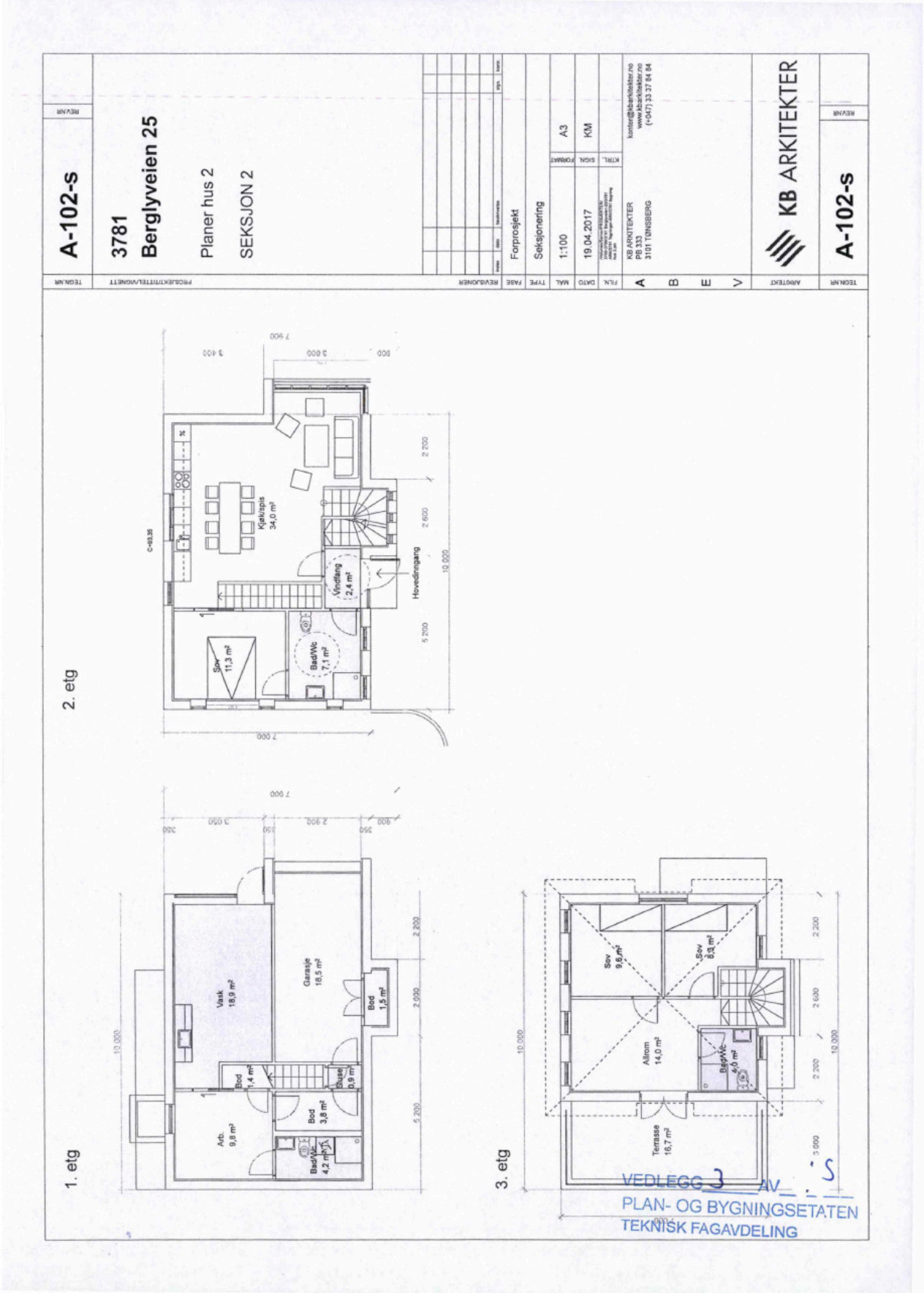
Noter:

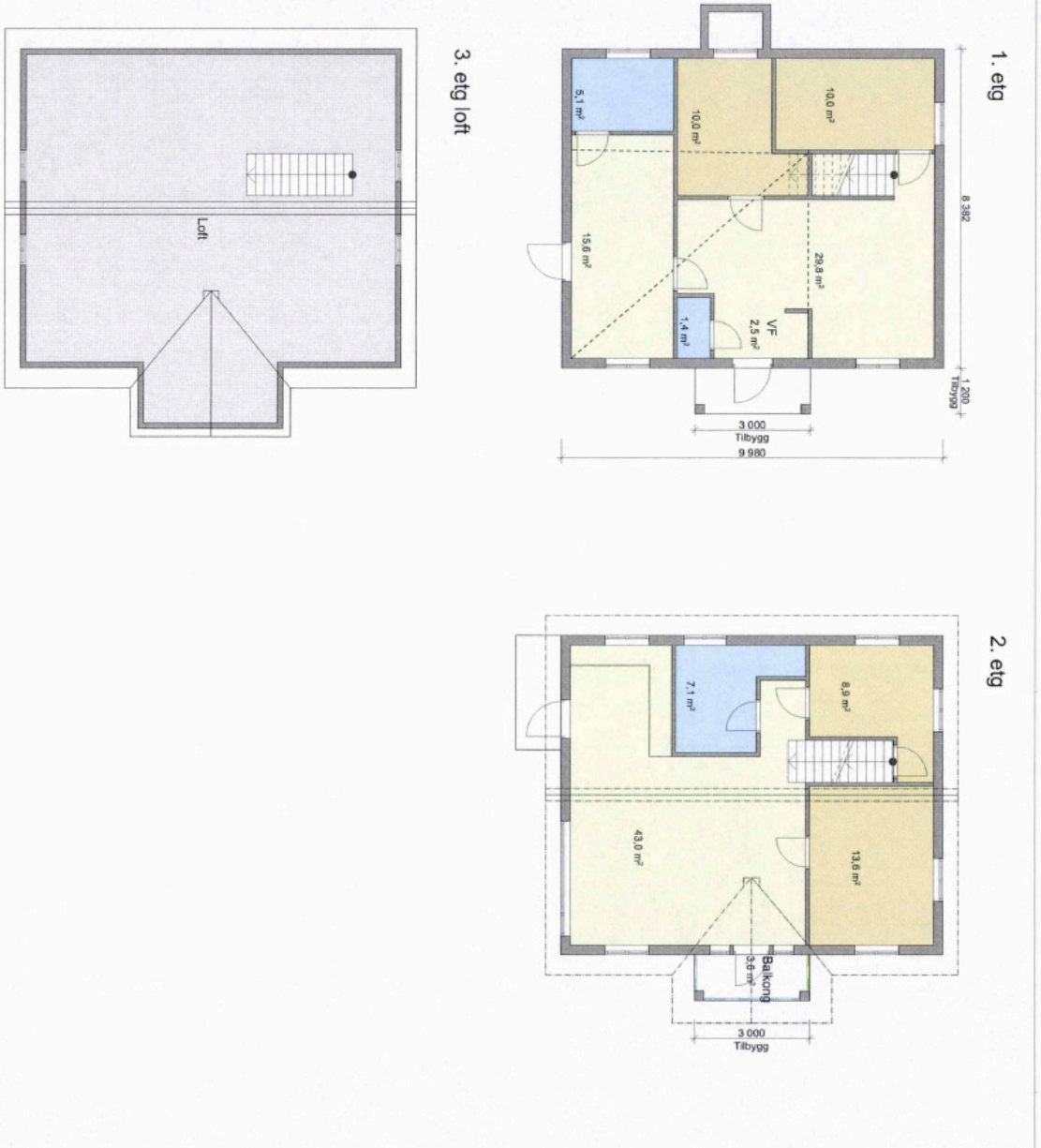
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Landmålingskart. Berglyveien 25. Seksjonering.
20170606-18. 190/77.
Euref89 sone 32.
22.08.2017
Målestokk 1:300
Copyright: Plan- og bygningsetaten
Berglyveien
TG1
TG2
TG3
TG4
Hus
Hus
Hus
190/77
Felles
190/76
190/78
190/274
190/209
190/236
Husvegg
9A
9B
16
26C
28A
27
Y 601230
Y 601200
X 6633900
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


A-101-s
3781
Berglyveien 25
Planer hus 1
SEKSJON 1
Forprosjekt
Seksjonering
1:100
A3
19.04.2017
KM
KB ARKITEKTER
KB ARKITEKTER
Postboks 333
3101 TØNSBERG
kontor@kbarkitekter.no
www.kbarkitekter.no
(+047) 33 37 84 64
A-101-s
2. etg
Kjøkken/spis
34,0 m²
Vindfang
2,4 m²
Hovedinngang
Bad/Wc
7,1 m²
Sov
11,3 m²
1. etg
Garasje
18,5 m²
Vask
18,9 m²
Bod
1,5 m²
Sluse
0,9 m²
Bod
1,4 m²
Bod
3,8 m²
Bad/Wc
4,2 m²
Arb.
9,8 m²
3. etg
Sov
8,3 m²
Sov
9,6 m²
Bad/Wc
4,0 m²
Allrom
14,0 m²
Terrasse
16,7 m²
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


A-102-s
3781
Berglyveien 25
Planer hus 2
SEKSJON 2
Forprosjekt
Seksjonering
1:100
19.04.2017
KM
A3
KB ARKITEKTER
KB ARKITEKTER
PB 133
3101 TØNSBERG
konton@kbarkitekter.no
www.kbarkitekter.no
(+047) 33 37 84 84
A-102-s
2. etg
Kjøkkenbenk
34,0 m²
Vindfang
2,4 m²
Hovedinngang
Sov
11,3 m²
Bad/Vc
7,1 m²
1. etg
Vask
18,9 m²
Garasje
18,5 m²
Bod
1,5 m²
Bod
1,4 m²
Sluse
0,9 m²
Bod
3,8 m²
Arb.
9,8 m²
Bad/Vc
4,2 m²
3. etg
Sov
9,6 m²
Sov
9,9 m²
Allrom
14,0 m²
Bad/Vc
6,0 m²
Terrasse
16,7 m²
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGN.NR A-103-s
REV.NR

ARKITEKT KB ARKITEKTER

V E B A

KRISTIANSEN & BERNHARDT arkitektur plan interiør
PB 333 3101 Tønsberg
kontor@kbarkitekter.no
www.kbarkitekter.no
(+047) 33 04 64

FIL N.
KTRL.

DATO 19.04.2017
SIGN. KM

MÅL 1:100
FORMAT A3

TYPE Seksjonering

FASE Forprosjekt

REVISJONER

PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT
3781 Berglyveien 25
Planer hus 3
SEKSJON 3

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TEGN.NR A-103-s
REV.NR


A-104-S
3781
Berglyveien 25 HUS
4
Planer hus 4
Seksjon 4
Forprosjekt
Seksjonering
1:100
19.04.2017
A3
KM
KB ARKITEKTER
PB 333
3101 TØNSBERG
kontor@kbarkitekter.no
www.kbarkitekter.no
(+047) 33 37 84 84
A-104-S
Bilopstilling 18,6 m²
Bilopstilling 18,6 m²
Terrasse 11,6 m²
Bod 2,0 m²
Entré 5,0 m²
Bod 1,0 m²
Spis 19,1 m²
Stue 25,8 m²
wc 2,7 m²
Trapp 4,4 m²
Kjøkken 9,0 m²
Sov 10,5 m²
Sov 7,7 m²
Sov 8,9 m²
Gang 5,6 m²
Gang 7,8 m²
Stue/ kjøkken 15,6 m²
Bod 5,5 m²
Trapp 4,4 m²
Bad 5,0 m²
Bad 4,4 m²
13 000
6 000
VEDLEGG S_ A\ S_1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Samtykke til tinglysing av seksjonering

Som urådighetshaver samtykker, Panorama Eiendomsmegling AS orgnr 990329923, med dette til tinglysing av seksjonering av eiendommen gnr 190 bnr 77 i Oslo kommune.

Oslo, 18/9-17

Eira Thaule Galtestad
Eiendomsmegler MNEF
PRIVATmegleren
Panorama
Org.nr. 990 329 923

Panorama Eiendomsmegling AS

v/ Eira T. Galtestad iht fullmakt

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

FULLMAKT

Panorama Eiendomsmegling AS, org. 990 329 923 gir herved:

Anne Bjørg Bø Røtjer

Linn Kristin Hua

Eira Thaule Galtestad

Ole Kristian Braaten

Fullmakten gjelder fortsatt og rett kopi bekreftes
Oslo, den 18 / 1 -20 17
Eira Thaule Galtestad
Eiendomsmegler MNEF
Oppgjørsansvarlig

Fullmakt til å tinglyse skjøter og pantobligasjoner, samt slette, transportere og vike prioritet på sikringsobligasjoner på eiendommer i kraft av tinglyst urådighetssperre til fordel for Panorama Eiendomsmegling AS. Fullmakten gjelder også samtykke til seksjonering/deling.

Fullmakten gjelder inntil den blir trukket tilbake.

Oslo, 18.01.2017

Soliman Sarwar ihht firmaattest

PRIVATMEGLEREN
PANORAMA
Soliman Sarwar
Daglig leder / ansvarlig megler
Lambertseterveien 2, 1160 Oslo
Tlf. 23 12 71 90 / 90 51 73 05
soliman.sarwar@privatmegleren.no
Org.nr. 990 329 923

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

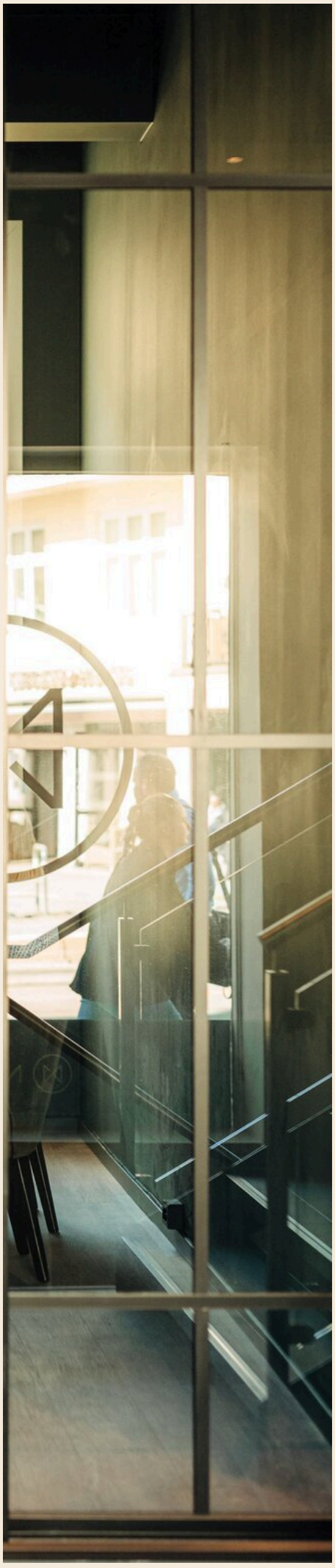
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

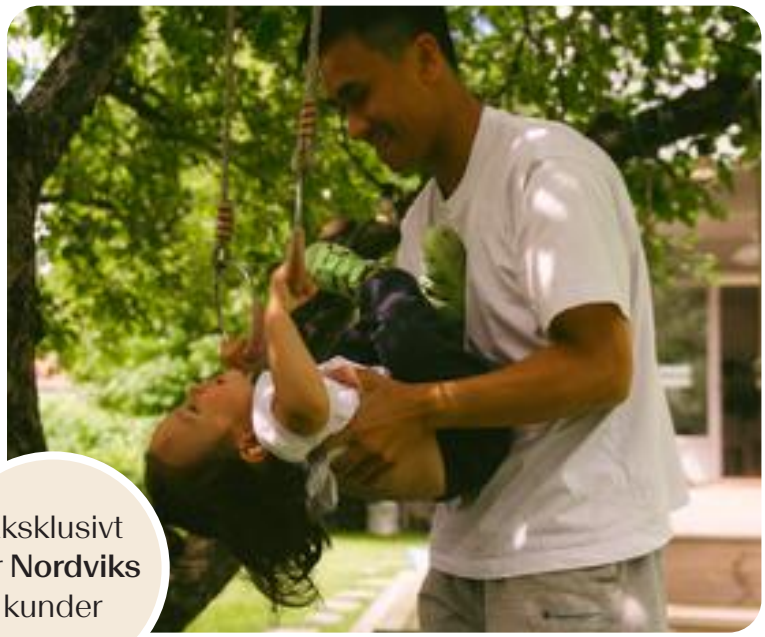
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

Budskjema

Oppdragsnummer: 60-0196/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Berglyveien 25A, 1262 OSLO

Matrikkel: Gnr 190, bnr 77, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 03.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Lillestrøm **Saksbehandler:** Malin Goa **Telefon:** 480 09 310 **E-post:** m.goa@nordvikbolig.no

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:



Malin Goa
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.goa@nordvikbolig.no
480 09 310



Nora Benedikte Haugen-Gjerms
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289

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