NORDVIK

# Ljabrubakken 2B

3 soverom | 146 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Ljabrubakken 2B

## Innhold

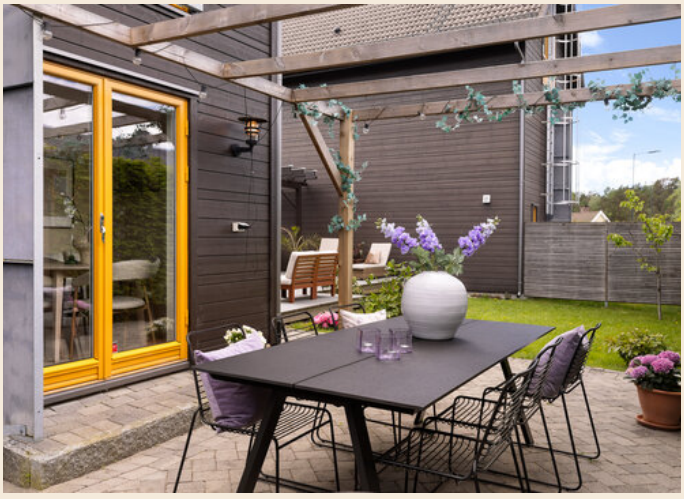

| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Bilder |
| 13 | Om boligen |
| 22 | Nabolagsprofil |
| 24 | Tilstandsrapport |
| 49 | Egenerklæringsskjema |
| 56 | Andre vedlegg |
| 99 | Kontaktinfo |
| 102 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 105 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 106 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 02.06.2026









# Nøkkelinformasjon

Lekker enebolig med høy standard fra 2014 - Solrik terrasse og usjenert hage - Dobbel garasje - Trafikkskjermet

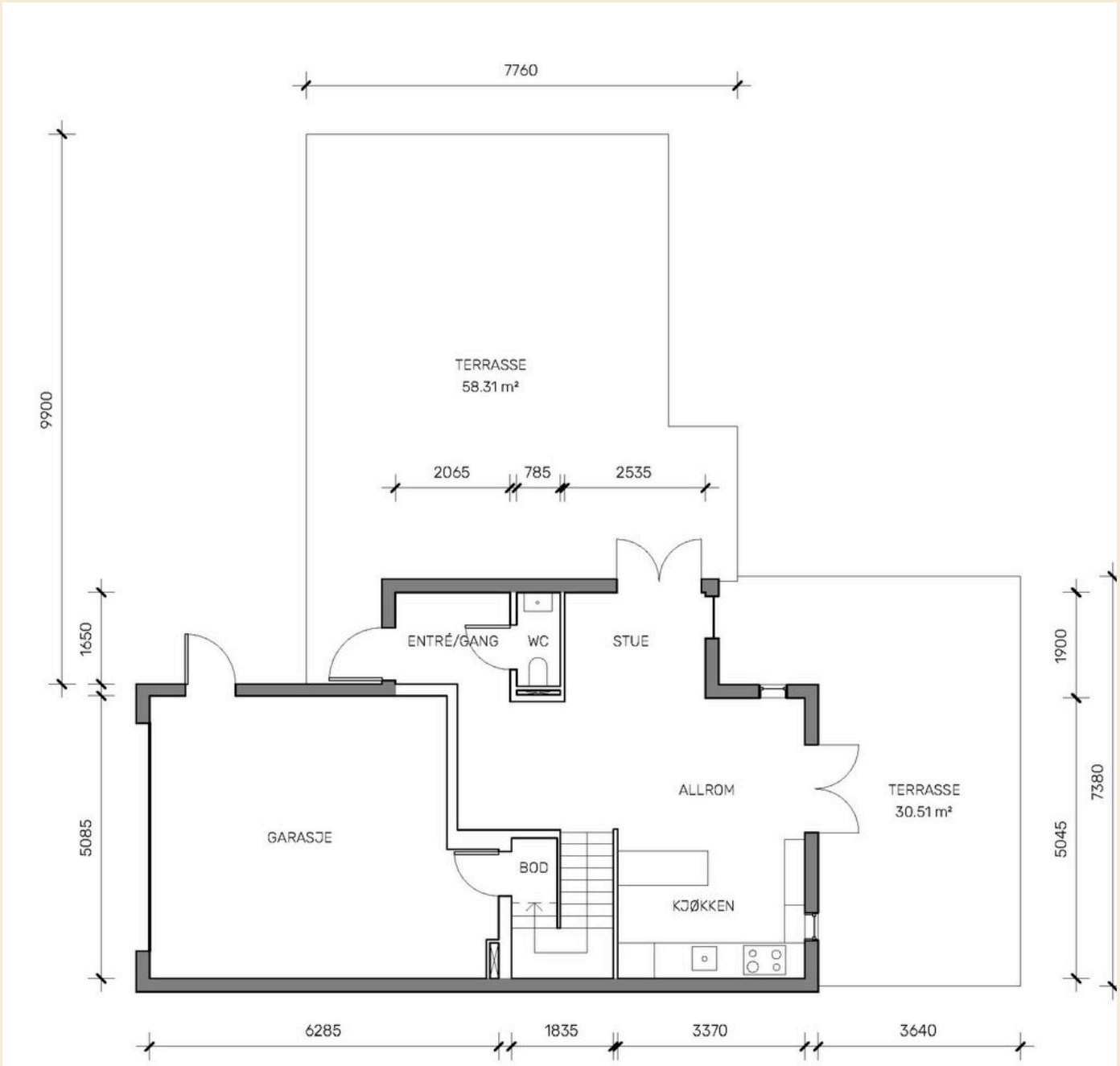
| | |
|---|---|
| Prisantydning | **13 100 000,-** |
| Omkostninger | **328 590,-** |
| Totalpris | **13 428 590,-** |
| BRA-i | **146 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **2014** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Ljabrubakken 2 B er en lekker enebolig fra 2014 med høy standard og solrike uteplasser. Boligen har to fine stuer, 3 romslige soverom, to delikate bad, WC og innredet vaskerom. Lekkert Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens/Miele. Det medfølger parkering i dobbelgarasje med bodplass og El-billader. Trafikkskjermet og meget barnevennlig bomiljø.
Bygget etter TEK10.
Gulvvarme i første etasje
Peis
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
Store solrike uteplasser og veranda
- Fredelige og barnevennlige omgivelser
Samtidig nær både buss, trikk og nærbutikk
Populære Munkerud skolekrets

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 69 kvm




5 10m

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

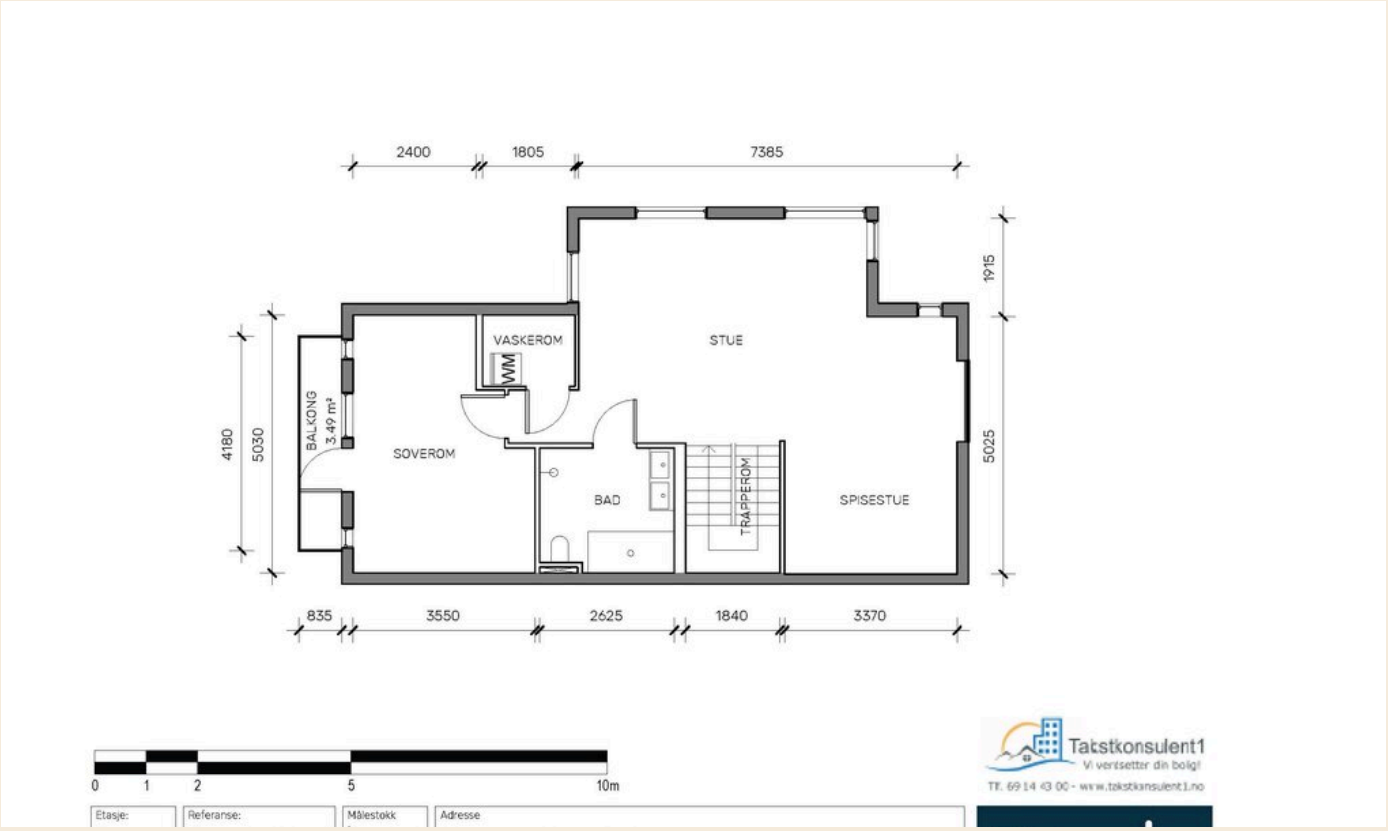
| | | | |
|---|---|---|---|
| nse: 26041472 | Målestokk 1 : 100 | Adresse Ljabrubakken 2 B | |
| llert D | Format: A3 | Dato: 31.05.2026 | Oppdragsgiver: Takstkonsulent1 AS |

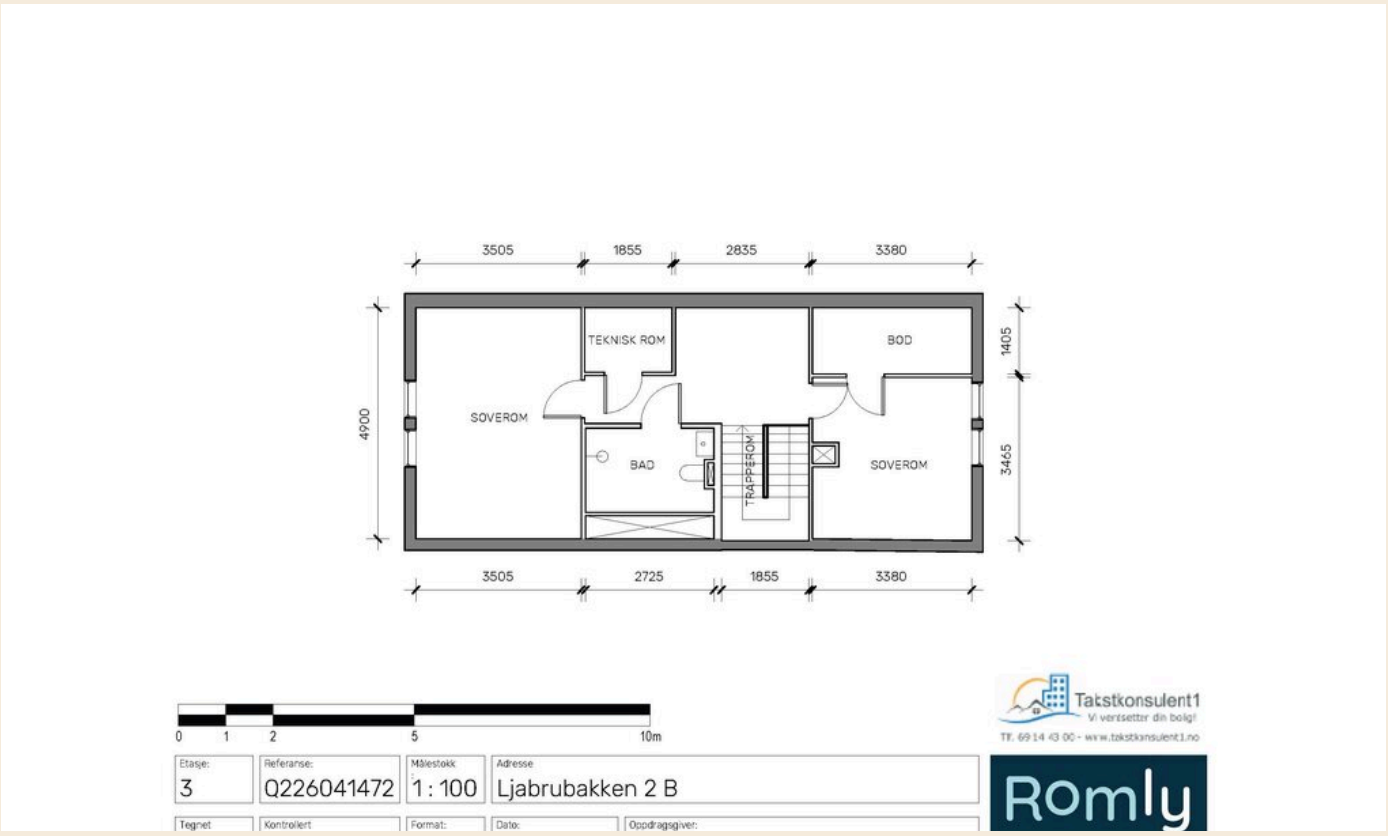
Romly
Verifisert areal.

onberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 69 kvm




**2. Etasje**
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm









003085-14.jpg





003085-8.jpg

003085-75.jpg







003085-37.jpg





003085-46.jpg

003085-42.jpg



# 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**
13-0198/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Ljabrubakken 2B, 1165 OSLO
Gnr 181, bnr 584, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**
Øivind Wien
Nilofar Namvar

**Kjøpesum og omkostninger**
13 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
327 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
328 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
348 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 428 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 448 290,- (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 salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2014

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 31 kvm
Totalt BRA: 177 kvm
TBA: 92 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, toalett, kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage
BRA-e: 31 kvm. Garasje
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 89 kvm. Terrasse med utgang fra stue/kjøkken

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang, soverom, bad, vaskerom og stue med spisestue
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 3 kvm. Veranda ut fra hovedsoverom

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Teknisk rom, bad, bod og 2 soverom
Total BRA: 38 kvm.

Ikke målbare arealer:

Gulvarealet (GUA) i 3. etasje er 58 $m^2$

**Innhold**
1. etasje: Entré, toalett, kjøkken og stue med utgang til idyllisk uteplass og hage. Etasjen inneholder også en integrert dobbel garasje med EL-billander.
2: etasje: Gang, hovedsoverom, bad, vaskerom og spisestue og stue med peis.
3: etasje: Teknisk rom, bod, bad og 2 soverom.

**Standard**
Boligen fremstår som moderne, velholdt og innbydende, med en gjennomgående god standard og en familievennlig planløsning over tre etasjer. Oppført i 2014 og løpende oppgradert av dagens eiere, kombinerer boligen tidløse materialvalg med praktiske løsninger som gjør hverdagen enkel og komfortabel. Lyse overflater, gode lysforhold og gjennomtenkte rom skaper en hyggelig atmosfære i hele boligen.

Entré
Velkommen inn i en lys og praktisk entré med god plass til yttertøy, sko og oppbevaring. Her får man et ryddig og innbydende førsteinntrykk av boligen. Flislagt gulv med behagelig gulvvarme gir ekstra komfort på kjølige dager.

Kjøkken
Kjøkkenet er husets naturlige samlingspunkt og har egen utgang til terrassen og uteplassen. Den stilrene Sigdal-innredningen har et moderne uttrykk med rene linjer og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er oppgradert med ny benkeplate i kompositt/stein, vask og koketopp/ovn, og fremstår både funksjonelt og tiltalende. Her er det god plass til både matlaging, leksehjelp og hyggelige måltider med familie og venner.

Stuer og oppholdsrom
Boligen byr på flere oppholdsrom fordelt over etasjene, noe som gir stor fleksibilitet for familien. Hovedstuen i 2. etasje er lys og romslig med store vindusflater og god plass til både spisebord og sofagruppe. Her er det også en vedfyrt peisovn. I første etasje er det en hyggelig TV-stue i tilknytning til kjøkkenet.

Bad og toalettrom
Boligen har to delikate bad med tidløst uttrykk og gode materialvalg. Hovedbadet er romslig og innredet med dobbel servant, badekar og separat dusjhjørne, noe som gir både komfort og praktiske løsninger i hverdagen. Flislagte overflater, downlights og gulvvarme bidrar til en behagelig og eksklusiv følelse.
I tillegg har boligen eget toalettrom og vaskerom.

Soverom
Boligen har tre gode soverom med lyse og rolige omgivelser. Hovedsoverommet oppleves som en privat sone med god plass til stor seng, garderobeløsninger og utgang til egen balkong. De øvrige soverommene er romslige og fleksible, og egner seg like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.
Oppbevaring og praktiske løsninger

Det er godt med oppbevaringsmuligheter i boligen, både i innvendige boder og i tilknytning til garasjen. Praktiske løsninger som balansert ventilasjon, gulvvarme i deler av boligen og installert elbillader bidrar til høy bokomfort og en moderne hverdag.

Uteområder
Eiendommen byr på flotte uteplasser som innbyr til et aktivt og sosialt uteliv. Den store terrassen med pergola, den stenlagte uteplassen og den frodige, solrike hagen gir flere naturlige soner for både avslapning, lek og hyggelige sammenkomster. Her kan man nyte solen store deler av dagen i private og skjermede omgivelser.

**Parkering**
Det medfølger parkering i dobbel garasje. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. EL-billader

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Ja
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeeksperten AS, Elbillader
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2023.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeeksperten AS. 2022.

**Bygningssakkyndig**
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom på i 3. etasje, membran, sluk og tetsjikt.
- Bad i 2. etasje, sluk membran og tetsjikt
- Vaskerom i 2. etasje, overflater gulv
- Vaskerom i 2. etasje. sluk, membran og tetsjikt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Balkongdør med 2-lags press glass, produsert 2013. Det er påvist råteskader i brystning og listverk på dørbladet. Kostnadsestimat: Under 20 000. Dette vil bli utbedret av selger før overtagelse.

**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**
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
C - rød

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming med gulvvarme i 1. etasje og badene. Vedfyrt peis i 2. etasje.

**Informasjon om strømforbruk**
15000 Kwh
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 22 853,-pr. 2026

Inkluderer feiing, vann og avløp.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7700,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 330,- pr mnd.
- Fiber fra Viken Fiber

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

**Eiendomsskatt**
Kr 6 302,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 4 107 482,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 296 403,- pr. 2024
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 og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Fiber fra Viken Fiber

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Ljabrubakken 2 A-C, orgnr. 913601033

**Om sameiet**
Boligen er en del av et sameie med totalt 3 boenheter. Sameiet Ljabrubakken 2 A-C. Hver bolig har eksklusiv bruksrett til hver sitt uteareal. Solon Eiendom var utbygger av prosjektet, mens Solid AS var utførende entreprenør.
Det betales ikke felleskostnader, hver sameier betaler egne kommunal avgifter og bygningsforsikring.

Boligen driftes som en enebolig og det foreligger ikke vedtekter, regnskap, etc i sameiet.

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

**Sameiets forsikring**
Gjensidige
Polisenr. 89842929

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 275 kvm (Eiertomt)
Eiet felles tomt seksjonert i seksjonsnummer 1, 2 og 3 (Ljabrubakken 2a, 2b og 2c)

Tomten ligger tilbaketrukket fra vei og fremstår som solrik. Det er etablert to terrasser en treplatting og en oppbygget av sten.
Eiet tomt som tilhører sameiet. Tomten er seksjonert og denne boligen har eksklusivt bruksrett på 227 kvm tomt. Tomten er flat og pent opparbeidet med terrasseplatting med skjermvegg og pergola samt gressplen. Asfaltert

innkjørsel.

Eiendommen byr på en solrik, flat og usjenert hage med flotte uteoppholdsarealer som innbyr til både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster gjennom store deler av året. Hagen er frodig beplantet og gir en lun og privat atmosfære med gode soner for både barn og voksne.
Fra hovedsoverommet er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 3,4 m² i stålkonstruksjon med terrassebord i tre - et perfekt sted for morgenkaffen eller en stille stund i solen.

På bakkeplan finner du en romslig terrasseplatting på ca. 58 m² oppført i trekonstruksjon. Deler av terrassen er skjermet av en pergola som skaper en hyggelig ramme rundt uteplassen og gir mulighet for både sol og skygge. Terrassen har god plass til spisegruppe, loungeområde og grill.
I tillegg disponerer eiendommen en stenlagt uteplass på ca. 31 m², også med pergola over deler av arealet. Dette gir flere naturlige oppholdssoner og fleksible bruksområder for både hverdag og selskap.
Den barnevennlige hagen har flatt terreng med gode lekemuligheter og rikelig med solforhold. Kombinasjonen av frodig vegetasjon, skjermede uteplasser og generøse oppholdsarealer skaper en privat oase som er ideell for familier som ønsker å nyte utelivet i rolige og grønne omgivelser.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert og idyllisk villaområde på Nordstrand. Boligen ligger tilbaketrukket fra vei og det er samtidig få minutters gange til Sæter med alle nødvendige fasiliteter. Sæter Torg ble åpnet høsten 2016 og har blitt et populært samlingspunkt for områdets beboere. Her finner du og spisesteder som Samson Bakeri, kaffebarer som Kaffebrenneriet og Espresso House, Joe & The Juice samt flere kles - og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, apotek og blomsterbutikk. En kort biltur unna på Holtet har du delikatesseforretningen Jacobs, Åpent Bakeri og Lofthus samvirkelag med av byens beste pizza. I nærheten finner du også Lambertseter senter med over 70 forretninger og servicetilbud, caféer og restauranter, vinmonopol, bibliotek og Symra kino. I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt et rikt byliv kan tilby.

Området har svært god offentlig kommunikasjon med både buss, trikk, t-bane og tog i gangavstand fra boligen. Nærmeste trikkestopp er Ljabru med linje 18 og 19 mellom Ljabru, Majorstua og Rikshospitalet og ca. 20 minutters reisetid til sentrum. Bussholdeplass finner du i Ekebergveien med buss nr 79 mellom Grorud og Holmlia.

Brannfjell er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart om våren. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier og svabergpartier. Ballsletta er et yndet turmål med aktiviteter som minigolf og diverse andre muligheter for barna. Et svært populært fritidstilbud har de ved EKT Rideskole og Husdyrpark med både rideskole og besøksgård. Videre har du Ekebergparken med klatrepark, skulpturer og turstier. Her finner du bl.a. Ekebergrestauranten og Karlsborg spiseforretning. Fra parken er det flere utsiktspunkter hvor man kan nyte den spektakulære panormautsikten over hele Oslo. Det er kort vei til glimrende bademuligheter ved fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn og et rikt utvalg av barnehager. Det finnes for øvrig et mangfold av fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. nye Nordstrandhallen med plass til 2000 tilskuere til bruk for håndball og fotball. I tillegg har man kunstgressbane på niffen og Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane samt Lambertseter bad med svømmehall og treningssenter. Leirskallen turnhall, samt mange andre idrettslag og foreninger. Nedenfor Sæterkrysset finner du Nordstrand aktivitetspark med skateramper, klatrestein, basket og boule-banke. Nærmeste treningssenter er Sats på Lambertseter og Best Helse på Holtet.

**Skoler og barnehager**
Munkerud skole

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tegningene ligger vedlagt i salgsoppgaven og det er ikke observert avvik.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Boligen ligger i et område som er regulert til

"byggeområde for boliger" S4220 fra 15.03.2006. Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Reguleringsplanen ligger i salgsoppgaven og kan leses i sin helhet. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Tungebråtveien 6 - bruksendring av loft til bolig, fasadeendring og tilbygg
- Tungebråtveien 10 - oppføring av ny enebolig
- Østvollveien 9 - påbygg og fasadeendringer

Pågående plansaker i nærområdet:
- Ingen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/181/584/2:
08.02.1961 - Dokumentnr: 1470 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2012 - Dokumentnr: 1095295 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2012 - Dokumentnr: 1095326 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Standard erklæring om vann og avløp.

18.04.2013 - Dokumentnr: 310758 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Ljabrubakken godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Standard vei erklæring som gir kommunen rettigheter ifm vei. Kommunen kan pålegge utvidelse, etc.

29.04.2013 - Dokumentnr: 341759 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:517
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2013 - Dokumentnr: 1057942 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 150/450

**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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 117 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 218 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

**Megler**
Eirik Lande, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90082047

**Megler 2**
Emilie Garnæs, Eiendomsmegler
Tlf. 99374610

**Meglerforetaket**
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

**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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Ljabrubakken 2B

Nabolaget Ljabru/Munkerud sørvest/Nordstrand kirke - vurdert av 177 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Munkerud skole (1-7 kl.)** | 681 elever, 28 klasser | 13 min 🚶 1.1 km |
| **Nordstrand skole (1-7 kl.)** | 359 elever, 18 klasser | 15 min 🚶 1.2 km |
| **Steinerskolen på Nordstrand (1...** | 264 elever, 13 klasser | 17 min 🚶 1.4 km |
| **Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...** | 306 elever, 24 klasser | 15 min 🚶 1.2 km |
| **Hauketo skole (8-10 kl.)** | 340 elever, 30 klasser | 6 min 🚗 2.4 km |
| **Bjørnholt videregående skole** | 900 elever | 6 min 🚗 3.3 km |
| **Lambertseter videregående skol...** | 825 elever, 30 klasser | 8 min 🚗 3.7 km |

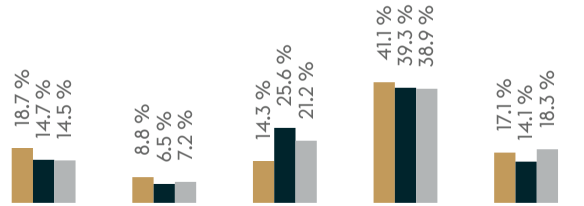
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Ljabru** | Linje 19N, 79 | 1 min 🚶 0.1 km |
| **Ljabru** | Linje 13, 19 | 2 min 🚶 0.2 km |
| **Hauketo stasjon** | Linje L2, L2x | 12 min 🚶 1 km |
| **Munkelia** | Linje 1, 4 | 5 min 🚗 2.4 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 13 min 🚗 7.7 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Bakketoppen barnehage (1-5 år)** | 57 barn | 8 min 🚶 0.6 km |
| **Rosenhagen barnehage (1-5 år)** | 135 barn | 8 min 🚶 0.6 km |
| **Ljabru Gård Steinerbarnehage (...** | 65 barn | 7 min 🚶 0.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Ljabru/Munkerud sørvest/N | 8.000 | 1 197 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

### Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

## Sport

| | |
|---|---|
| Nordstrand nærmiljøpark - Stre... | 8 min |
| Munkerud skole | 14 min |
| Fresh Fitness Hauketo | 11 min |
| EVO Nordstrand | 11 min |

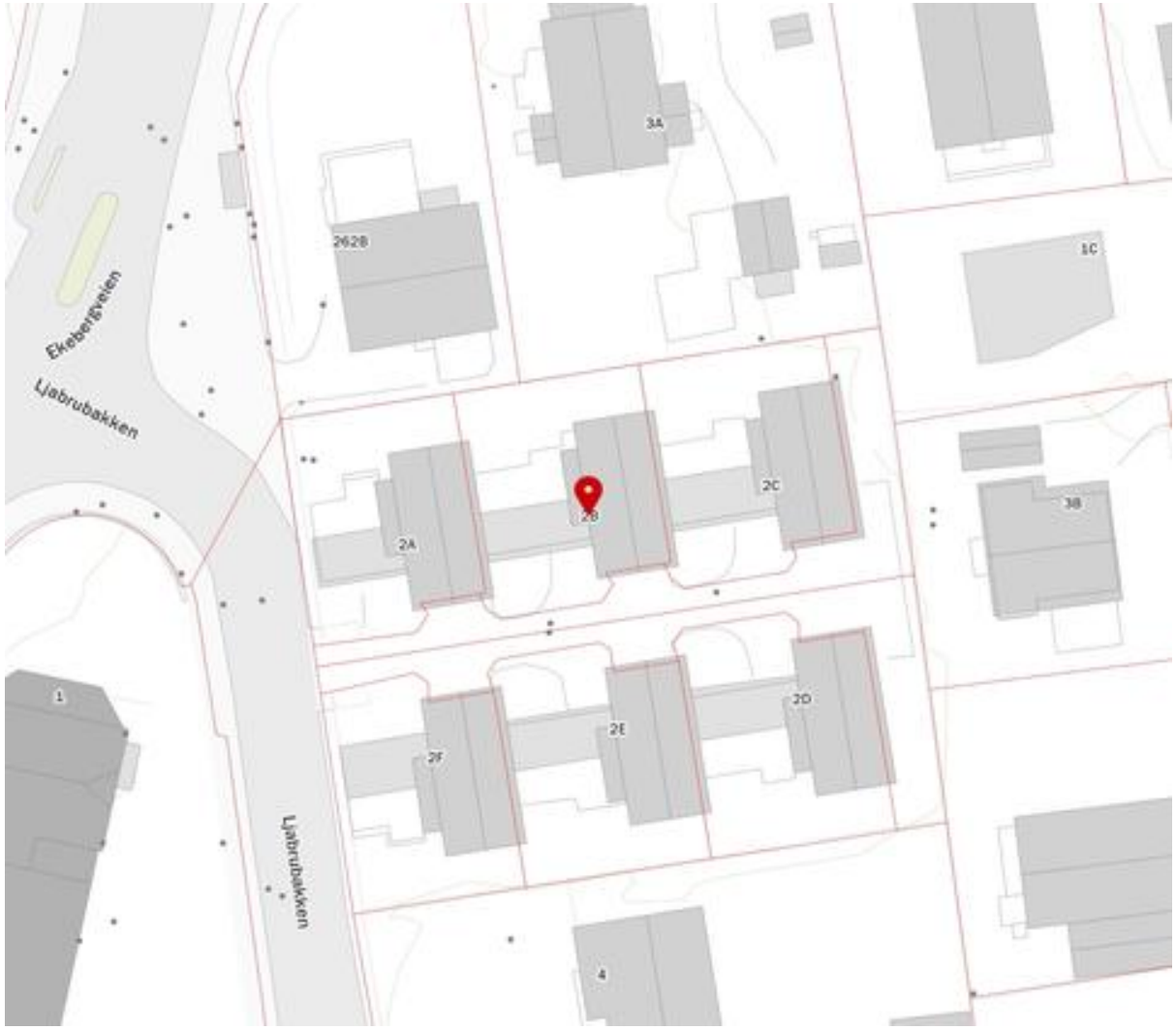
*«Barnevennlig, landlig, men veldig sentrumsnært»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået
Lite støynivå 93/100

### Gateparkering
Lett 92/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100




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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Ljabrubakken 2B, 1165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 181, bnr. 584, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 146 m²**



**Befaringsdato:** 27.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3284 **Referansenummer:** QK1437

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

**Rapportansvarlig**



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2014. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt halve huset i 2025.
- Malt halve huset 2026.
- Kjøkken er oppgradert med benkeplate, og vask og ovn/stekeplate.
- Fått montert EL-billader i 2022.

Informasjon gitt av eier på befaringsdagen.

**Enebolig - Byggeår: 2014**

UTVENDIG Gå til side

Balkong i stålkonstruksjoner på ca. 3,4 m². Terrassebord av tre. Rekkverk av galvanisert stål med spiler. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,02 m.

Terrasseplatting i trekonstruksjoner på ca. 58 m². Bjelkelag lagt på grunn. Pergola over deler av terrassen.

Stenlagt uteplass på ca. 31 m². Pergola over deler av uteplassen.

- Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene. Møblering gjør at det kan være avvik som ikke er fanget opp av den bygningssakkyndige.

Enebolig bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

3. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i loftsstue til: 2,40 m.

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,40 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,40 m.

VÅTROM Gå til side

Bad
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

Vaskerom
Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Bad
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant på innredning, speil m/lys, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

- Det var noe fuktsveller i foringene på døren, disse har blitt utbedret etter befaringen.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositttstien med underlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp (bred type), stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Ventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Himling med malte plater. Vegger me dmalte plater. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant nedfelt i innredning. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i 1. etasje og baderom. Vedfyring.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

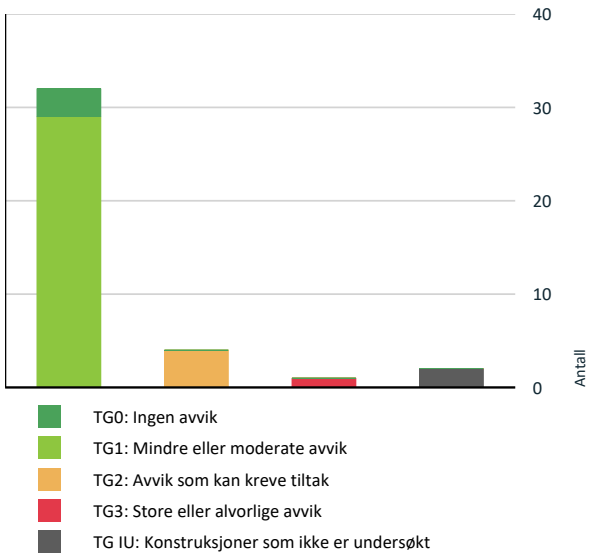
**Enebolig**

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

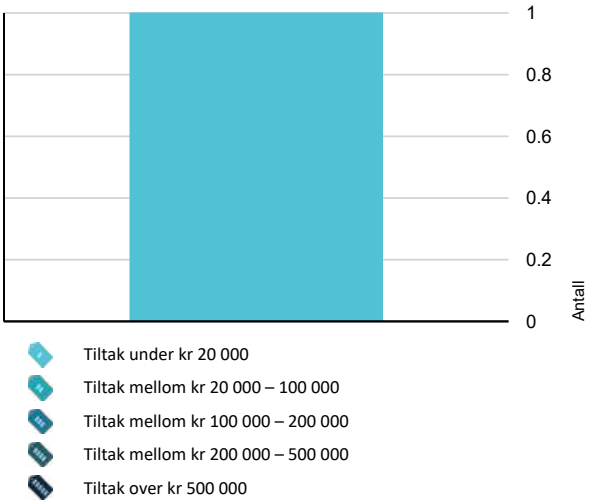
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2014

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med takstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Eier opplyser at halve huset ble malt i fjor og resterende halve har blitt malt i år.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform.

**Vurdering av avvik:**

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 3-lags press glass, produsert 2013.

### TG 3 Dører

**Beskrivelse**

Balkongdør med 2-lags press glass, produsert 2013.

- Eier opplyser at det vil bli utført utbedringer/utskiftning av dør før salg.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskader i brystning og listverk på dørbladet.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Døren(e) står foran utskiftning.

Eier har bestilt snekker til utbedring/utskiftning av døren. Når dette er gjort vil det kunne settes TG1 på denne forutsatt at det er gjort fagmessig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1 Ytterdører, 1. etasje

**Beskrivelse**

Etrédør med glassfelt, Yale doorman. 2-fløyet balkongdør med 2-lags press glass, produsert 2013.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong i stålkonstruksjoner på ca. 3,4 m². Terrassebord av tre. Rekkverk av galvanisert stål med spiler. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,02 m.

Terrasseplatting i trekonstruksjoner på ca. 58 m². Bjelkelag lagt på grunn. Pergola over deler av terrassen.

Stenlagt uteplass på ca. 31 m². Pergola over deler av uteplassen.

- Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/pukk/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene. Møblering gjør at det kan være avvik som ikke er fanget opp av den bygningssakkyndige.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Enebolig bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

3. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i loftsstue til: 2,40 m.

2. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,40 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,40 m.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere av trebjelkelag. Støpt plate på gulv.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Lakkert tretrapp med repo mellom etasjene. Åpne trinn. Rekkverk med malte spiler og håndløper av tre.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte innerdører.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i 1. etasje og baderom. Vedfyring.

## VÅTROM

LOFT > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

LOFT > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

LOFT > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport



LOFT > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Himling med malt plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant på innredning, speil m/lys, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

- Det var noe fuktsveller i foringene på døren, disse har blitt utbedret etter befaringen.

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved

dørterskelen er 25 mm.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant på innredning, speil m/lys, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med malte plater. Vegger med malte plater.

2. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



2. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositttsten med underlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp (bred type), stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Ventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

**Avtrekk**

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

**Overflater og konstruksjon**

**Beskrivelse**

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant nedfelt i innredning. Balansert ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**Vannledninger**

**Beskrivelse**

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**Avløpsrør**

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**Ventilasjon**

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i boden i garasjen.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2014**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Kantforsterket, isolert støpt plate på mark.

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | 38 | | | 38 | | 20 | 58 |
| 2. etasje | 70 | | | 70 | 3 | | 70 |
| 1. etasje | 38 | 31 | | 69 | 89 | 1 | 70 |
| **SUM** | **146** | **31** | | | **92** | **21** | **198** |
| **SUM BRA** | **177** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Teknisk rom, bad, bod, 2 soverom | | |
| 2. etasje | Gang, soverom, bad, vaskerom, stue | | |
| 1. etasje | Entré, toalettrom, kjøkken, stue | Garasje | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.5.2026 | Kenneth Pettersen | Takstingeniør |
| | Nilofar Namvar | Kunde |
| | Floire Nathanael Daub | Arkitekt |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 181 | 584 | | 2 | 277.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Ljabrubakken 2B, 1165 OSLO

**Hjemmelshaver**
Nilofar Namvar og Øivind Wien

**Eierandel**
150 / 450

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| 3D, scan, Romly | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

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

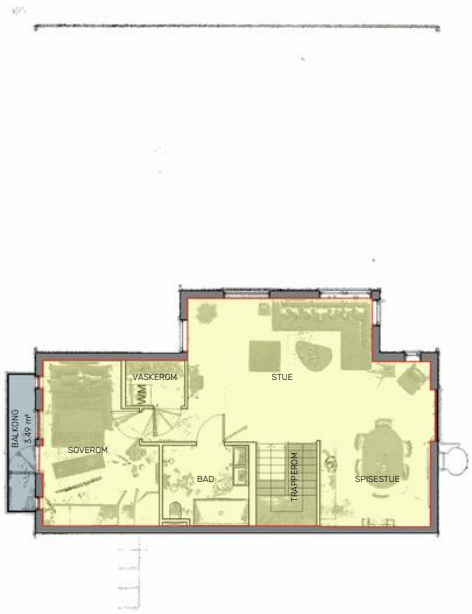
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QK1437

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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




70,43 m² Internt bruksareal ( *BRA-i* )

3,49 m² Åpent areal-terrasse/balkong

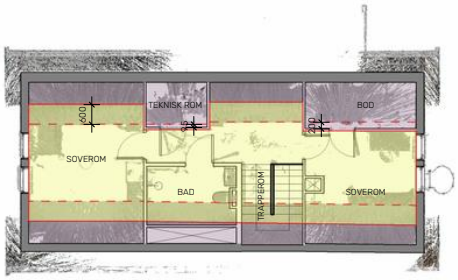
0 1 2 5 10m

| Etasje: | Referanse: | Målestokk: | Adresse |
|---|---|---|---|
| 2 | Q226041472 | 1 : 100 | Ljabrubakken 2 B |

| Tegnet: | Kontrollert: | Format: | Dato: | Oppdragsgiver: |
|---|---|---|---|---|
| VU | FND | A3 | 31.05.2026 | Takstkonsulent1 AS |

Romly
Verifisert areal.






38,25 m² Internt bruksareal ( *BRA-i* )
19,63 m² Ikke måleverdige areal ( *ALH* )

0 1 2 5 10m

| Etasje: | Referanse: | Målestokk: | Adresse |
|---|---|---|---|
| 3 | Q226041472 | 1 : 100 | Ljabrubakken 2 B |

| Tegnet: | Kontrollert: | Format: | Dato: | Oppdragsgiver: |
|---|---|---|---|---|
| VU | FND | A3 | 31.05.2026 | Takstkonsulent1 AS |

Romly
Verifisert areal.




37,59 m² Internt bruksareal ( *BRA-i* )
31,29 m² Eksternt bruksareal ( *BRA-e* )
0,80 m² Ikke måleverdige areal ( *ALH* )
88,82 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

| Etasje: | Referanse: | Målestokk: | Adresse |
|---|---|---|---|
| 1 | Q226041472 | 1 : 100 | Ljabrubakken 2 B |

| Tegnet: | Kontrollert: | Format: | Dato: | Oppdragsgiver: |
|---|---|---|---|---|
| VU | FND | A3 | 31.05.2026 | Takstkonsulent1 AS |

Romly
Verifisert areal.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Nilofar Namvar | 9578-5999-4-1752231 | 2026-05-25 22:15:48 |
| Øivind Wien | 9578-5999-4-1315790 | 2026-05-25 22:13:19 |

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
25. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0198/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Ljabrubakken 2B, 1165 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Øivind Wien, Nilofar Namvar

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. oktober 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?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 89842929
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**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

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

**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:** Ladeeksperten AS, Elbillader

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2023.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ladeeksperten AS. 2022.

---

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

Nei

---

**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

---

**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?**

Nei

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

Nei

**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?**

Nei

**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 med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 13-0198/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Øivind Wien** | **2026-05-25** | **Nilofar Namvar** | **2026-05-25** |

Identifikasjon

Øivind Wien

Identifikasjon

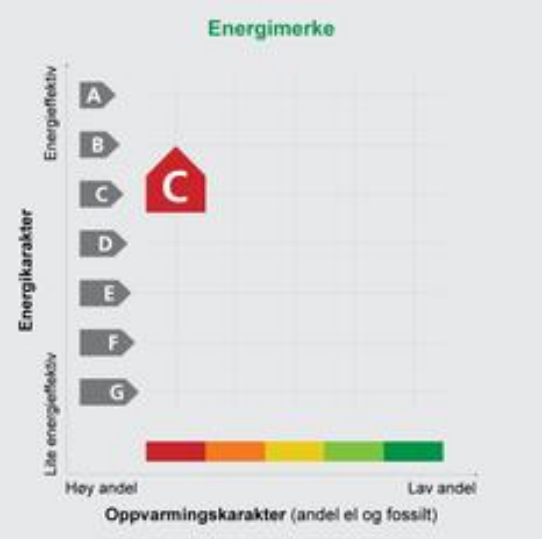
Nilofar Namvar

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Ljabrubakken 2 B |
| Postnr | 1165 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 181 |
| Bnr. | 584 |
| Seksjonsnr. | 2 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300363839 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2019-975219 |
| Dato | 24.02.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Martin Hjelle |

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

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

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

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

**Målt energibruk: 14 937 kWh pr. år**

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

| | |
|---|---|
| 14 937 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 2014 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 182 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Balansert |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Ljabrubakken 2 B
Postnr/Sted: 1165 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 24.02.2019 20:52:25
Energimerkenummer: A2019-975219
Ansvarlig for energiattesten: Martin Hjelle
Energimerking er utført av: Martin Hjelle

Gnr: 181
Bnr: 584
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 300363839

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201213554-25<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Dato: 18.09.2014<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | LJABRUBAKKEN 2B | Eiendom: | 181/584 |
| Tiltakshaver: | Solon Eiendom | Adresse: | Sørkedalsveien 10 A, 0369 OSLO |
| Søker: | Arkitektene Dahl & Myrhol AS | Adresse: | Wilses gate 4, 0178 OSLO |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Oppføring |

# FERDIGATTEST - LJABRUBAKKEN 2 B, HUS B

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.08.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

**Sluttrapport for avfallshåndtering**
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt, da farlig avfall ikke er sortert på byggeplass. Ansvarlig utførende har redegjort om skjerpede rutiner. Etaten noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2014 av:***

***Anatole Ouedraogo - Saksbehandler***
***Åse Munthe Sandvik - enhetsleder***

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

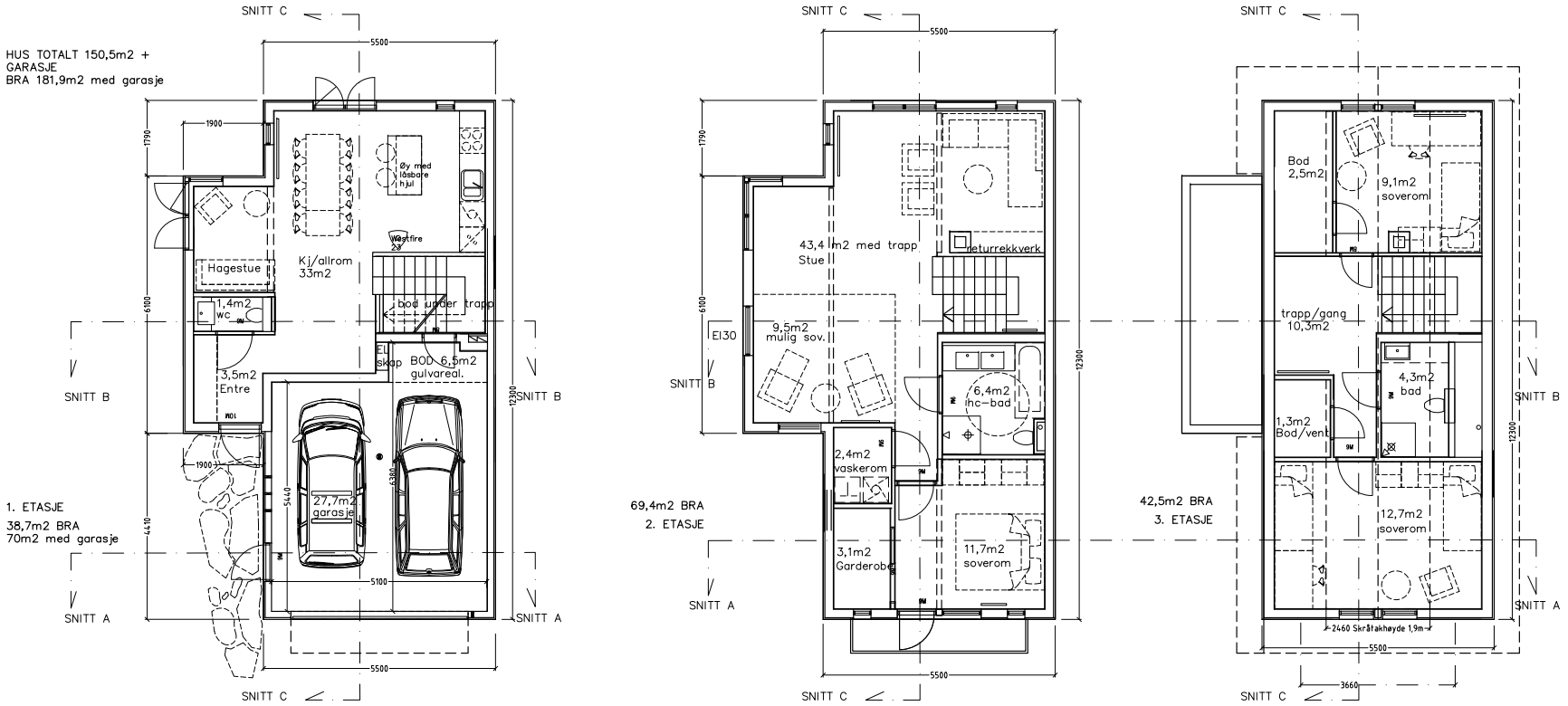
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

**Kopi til:**
Solon Eiendom, Sørkedalsveien 10 A, 0369 OSLO, st@soloneiendom.no




| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BYGGEMELDING | | | | | | PROSJEKTNR. 1211 | GNR 181 | BNR 1584 | PROSJEKT LJABRUBAKKEN 2 HUS A, B og C. | SIGN: SK | KONT. SIGN: |
| | | | | | | | | | | DATO: 17.09.2012 | MÅLESTOKK: 1:100 |
| | | | 06.03.13 | div justeringer | A | BYGGHERRE SOLON EIENDOM | | | PLANER | ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70 | TEGN.NR A–2.01 A |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2026
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**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

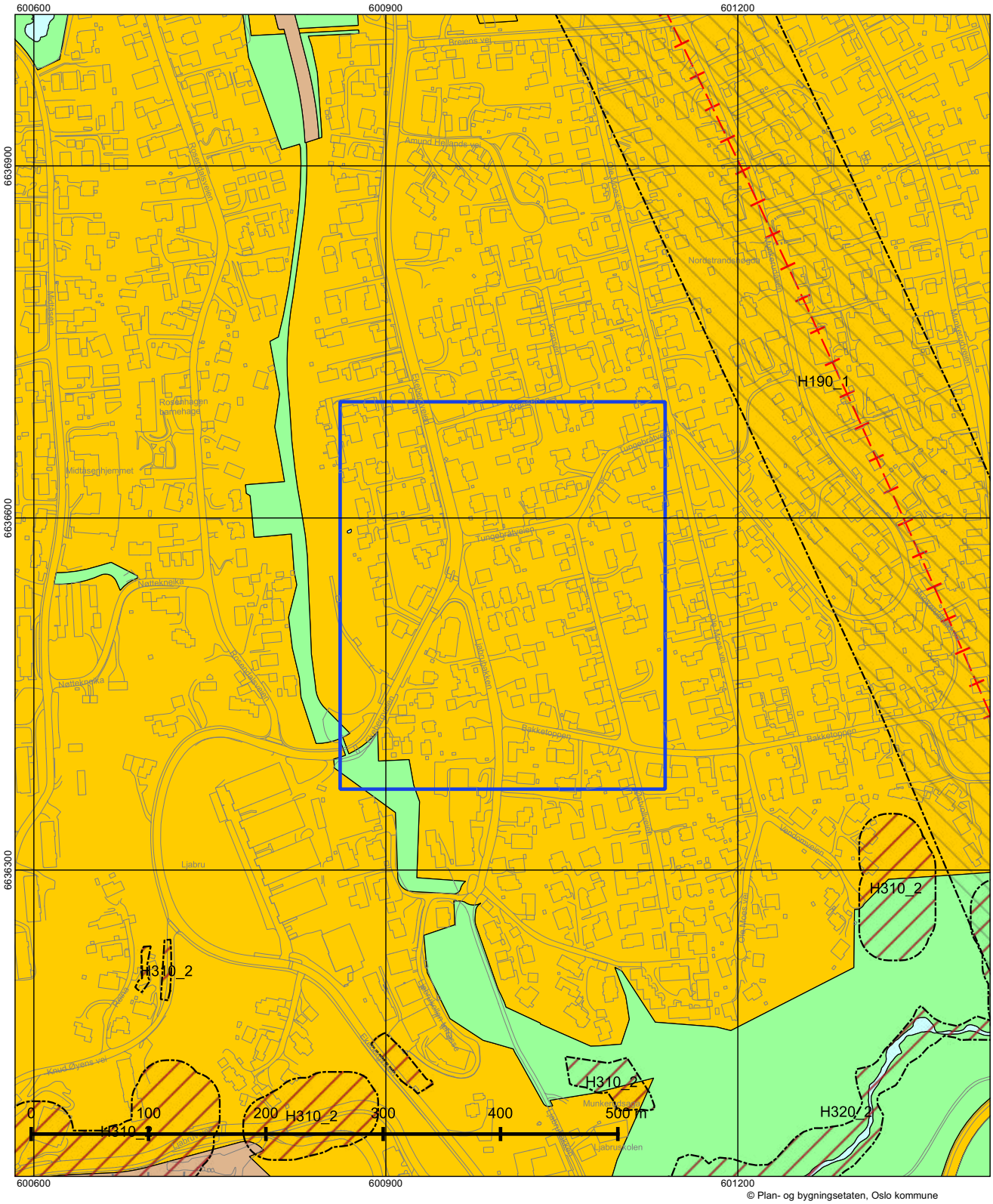
PlottID/Best.nr: 158300/ 86533386
Deres ref.:
Adresse: Ljabrubakken 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 181/584

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)






Oslo

Dato: 21.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158300/86533386
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



# Plan- og bygningsetaten

Dato: 21.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533386
Deres ref: 9225769

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 181, BNR. 584.

Vi viser til bestilling av 21.05.2026 for eiendom gnr. 181, bnr. 584.

**GNR. 181 BNR. 584**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.12.2013.

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

**275 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

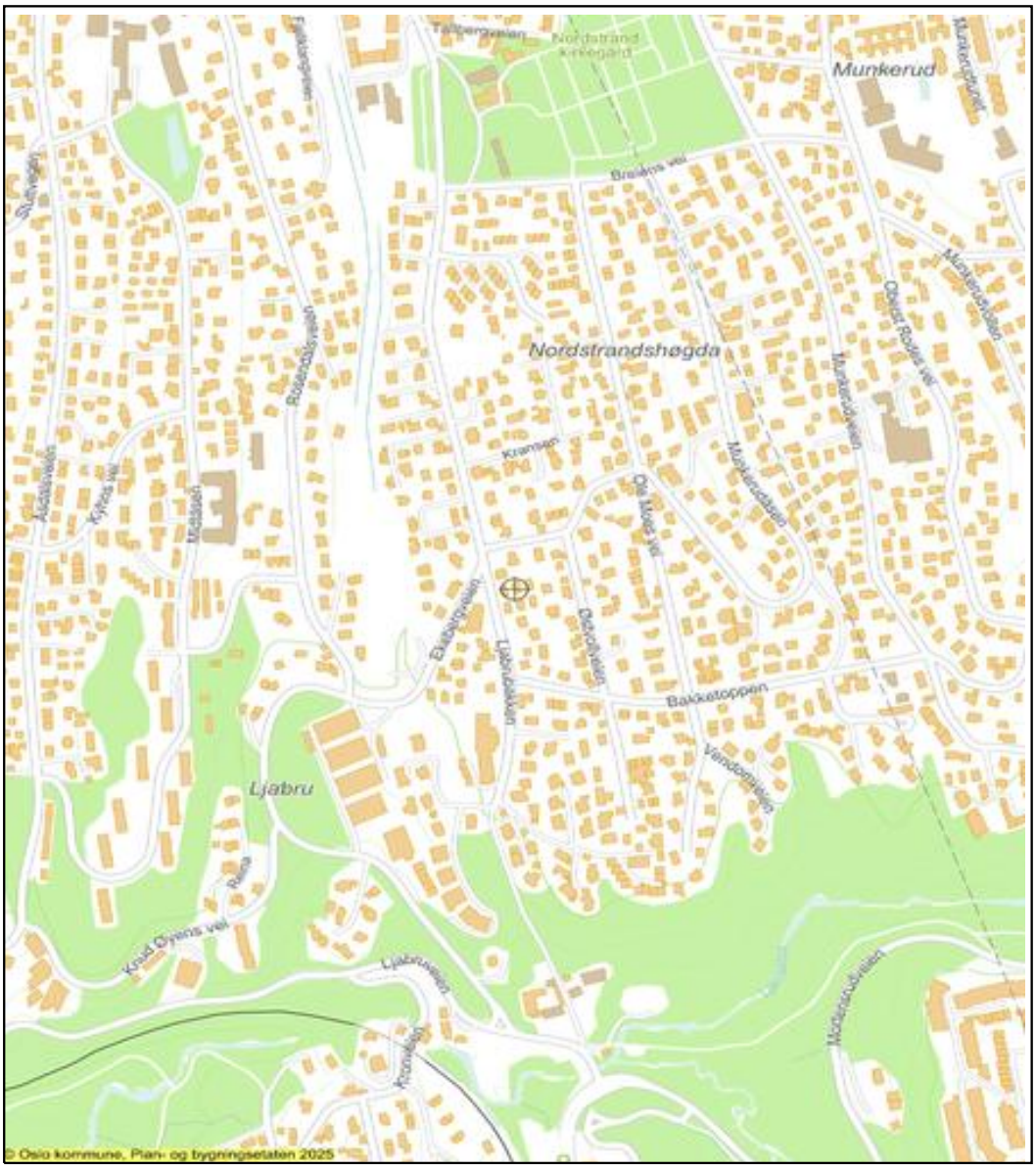
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA




Plan- og bygningsetaten

# Oversiktskart

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adr.: | Ljabrubakken 2 B | **Bydel :** | NORDSTRAND |
| Gnr bnr : | 181 / 584 | **Skolekrets (2020/2021):** | Munkerud |




Dato: 21.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom




Ljabrubakken 2 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 21.05.2026

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.

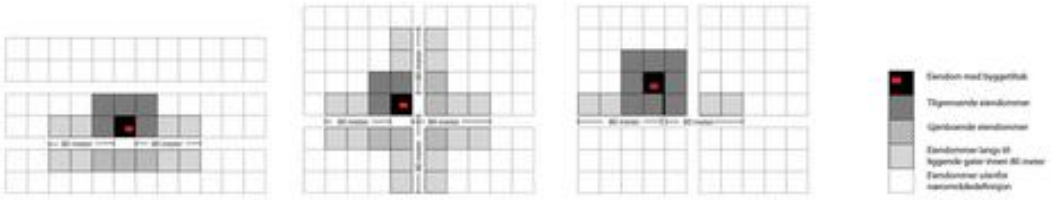
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

**§ 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.

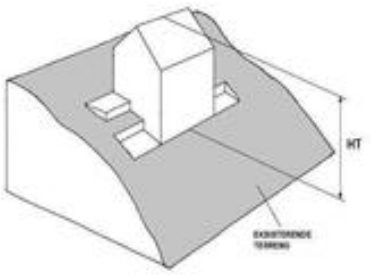
**§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse**

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 %.

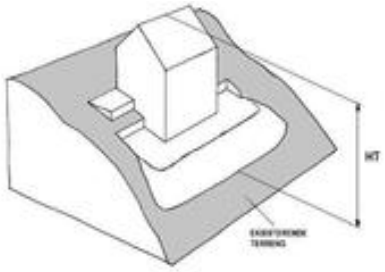
Følgende høyder tillates:

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

# S-4623

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ekebergveien på strekningen Ljabrubakken - Tallbergveien, som omreguleres til: -Byggeområder: bolig, offentlig/allmennyttig formål (kirke med tilhørende anlegg). -Offentlige trafikkområder: vei, fortau, sykkelfelt, holdeplass, annet veiareal. -Spesialområde: grav- og urnelund.

**Vedtaksdato:** 14.12.2011
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200401338
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 200401338

Dokumentet består av 3 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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Ekebergveien, strekningen Ljabrubakken – Tallbergveien. Hovedsykkelvei**

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200401338-2 datert 07.02.2011, revidert 15.04.2011.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområder: bolig, offentlig/allmennyttig formål (kirke med tilhørende anlegg)
- offentlige trafikkområder: vei, fortau, sykkelfelt, holdeplass, annet veiareal
- spesialområde: grav- og urnelund

§ 3. Utforming og beplantning
Veianlegget inkludert murer, skjæringer / fyllinger og støyskjerming skal fremstå med et tiltalende uttrykk tilpasset Ekebergveiens grøntpregede villakarakter. Eksisterende vegetasjon og trær som må fjernes skal erstattes med ny beplantning i samråd med grunneier. Krysset med Ljabrubakken skal i samråd med Byantikvaren gis en utforming som synliggjør veiløpet i den gamle Kongeveien samtidig som avkjørsel til eiendommene og fremkommelighet for syklende sikres.

§ 4. Støy
Eksisterende støyskjermingstiltak som berøres av anlegget skal erstattes med ny støyskjerming med støydempende effekt minst tilsvarende nåværende skjerm. Nødvendig støyskjermingstiltak skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

§ 5. Avkjørsel
Avkjørsler til eiendommer fra Ekebergveien er vist med piler på plankartet. Det tillates kjøring til eiendommene med gnr./bnr. 181/907 og gnr./bnr. 181/584.

§ 6. Dokumentasjon
Byggesøknad for veiopparbeidelse skal inkludere opparbeidelsesplan. Planen skal vise avkjørsler, belegg, kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning, murer, støyskjerming med videre og redegjøre for mulige fartsreduserende tiltak (opphøyde gangfelt og/eller humper).

§ 7. Rekkefølgebestemmelser
Kryssområdene skal opparbeides i henhold til regulering samtidig med etablering av sykkelfelter og tilhørende veianlegg.

Filnavn: S-4623
Katalog: R:\DOC\2011
Mal: C:\Documents and Settings\rob\Programdata\Microsoft\Maler\Normal.dotm
Tittel:
Emne:
Forfatter: Bjørge Stavik
Nøkkelord:
Merknader:
Opprettelsesdato: 11.09.2014 11:21:00
Versjonsnummer: 2
Sist lagret: 11.09.2014 11:21:00
Sist lagret av: fs10
Samlet redigeringstid: 0 minutter
Sist skrevet ut: 11.09.2014 11:21:00
Ved siste fullstendige utskrift
Antall sider: 2
Antall ord: 380 (ca.)
Antall tegn: 2 016 (ca.)

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601532356
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 |
|---|---|---|---|
| 070528 | SYVERSEN ELSA | | DBO V/ KJELL PER SYVERSEN, LJABRUBAKKEN 2, 1165 OSLO |
| 190726 | SYVERSEN KJELL PER | | KASTELLVEIEN 3 C, 1162 OSLO |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 181 | 584 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 181 | 584 | 0 | 1 | 150 / 450 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 181 | 584 | 0 | 2 | 150 / 450 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 181 | 584 | 0 | 3 | 150 / 450 | Boligseksjon | Ja | Ja |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1057942 Tinglyst: 05.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

03.12.13
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/1057942/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 12:34

# SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823
PB 364 Sentrum
0102 OSLO

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

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen som begjæres seksjonert**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 181 | 584 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1] | Navn | Seksjonsnr. [2] | Ideell andel [3] |
|---|---|---|---|
| 190726[redacted] | Kjell Per Syvertsen | | 1/2 |
| 070528[redacted] | Elsa Syvertsen | | 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 | 150 | BG | 11 | | | | 21 | | | | 31 | | | |
| 2 | B | 150 | BG | 12 | | | | 22 | | | | 32 | | | |
| 3 | B | 150 | BG | 13 | | | | 23 | | | | 33 | | | |
| 4 | | | | 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 | | 450 | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | |

**SUM BRØK (TELLERE)** 450 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

**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.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

**Signaturer**

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

Simen Thorsen ihht fullmakt

Side 1 av 3

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

# SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

| | | |
|---|---|---|
| a) | ☒ | seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, |
| | | eller |
| | ☐ | seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd. |
| b) | ☒ | seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen. |
| c) | ☒ | inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter. |
| d) | ☒ | bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, |
| | | eller |
| | ☐ | det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven. |
| e) | ☒ | ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov. |
| f) | ☒ | areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett. |
| g) | ☒ | hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom. |
| h) | ☒ | hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, |
| | | eller |
| | ☐ | boligseksjonen er en fritidsbolig, |
| | | eller |
| | ☐ | alle boligene inngår i en samleseksjon bolig |
| i) | ☒ | det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28) |

**UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.**

## 6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Underskrift [6] | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner [5] |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| Oslo 6/6-13 | | Simen Thorsen | For Solon Eiendom AS orgnr. 990578532 Ihht fullmakt |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

# SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

**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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|
| 181 | 584 | | 1-3 | **i Oslo kommune** |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 17.9.13 | | 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.

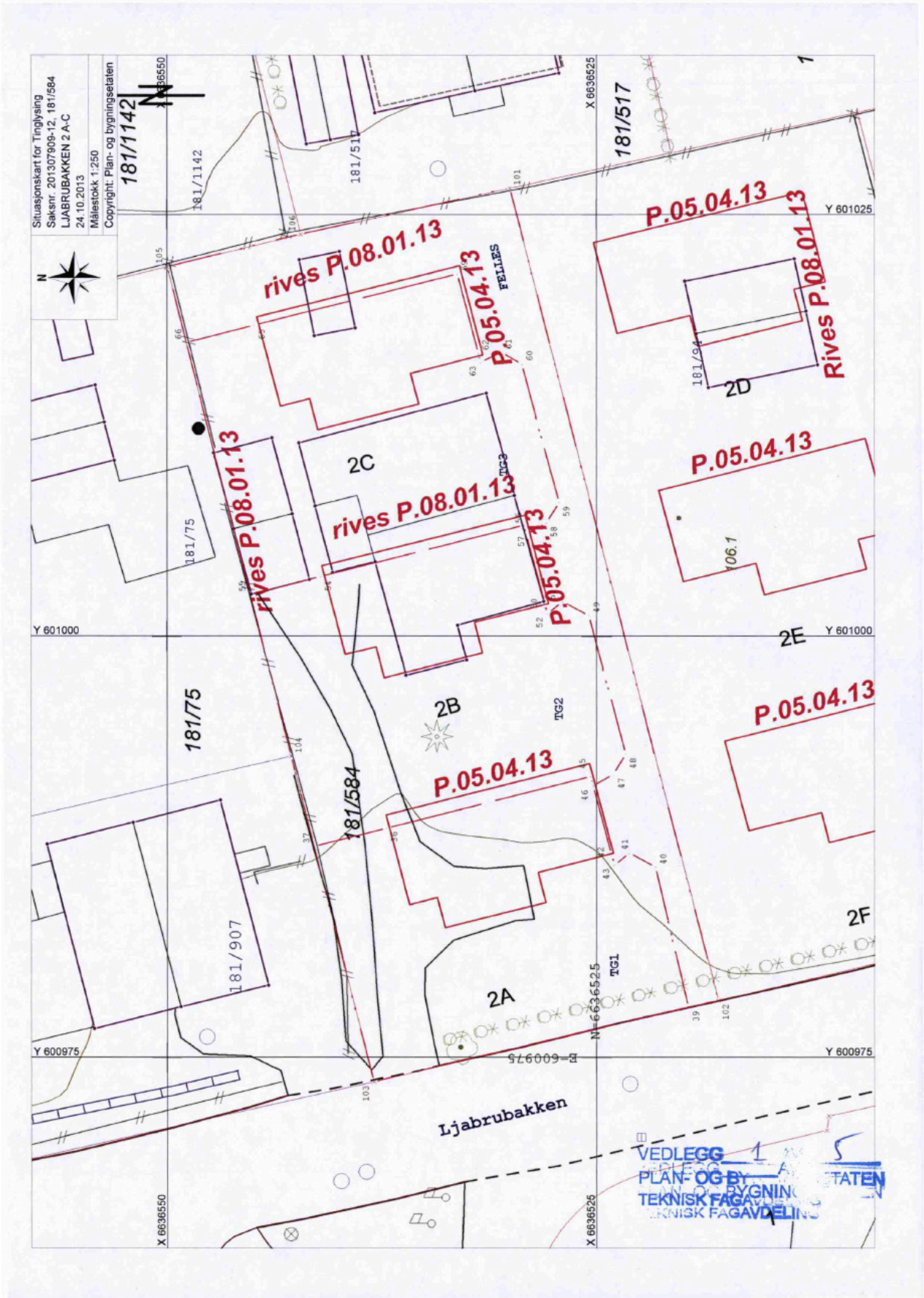
**Signaturer**

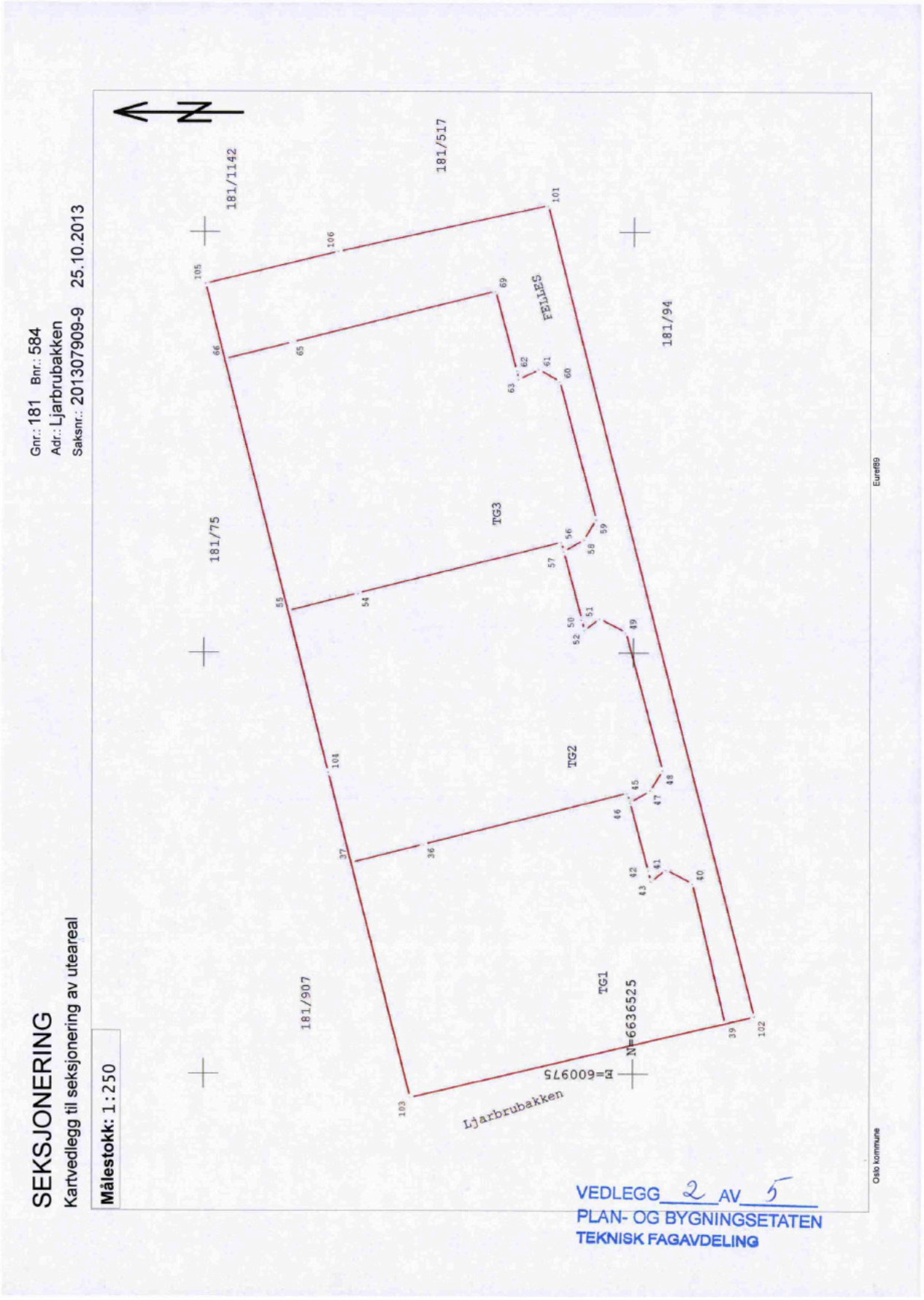
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Simen Thorsen

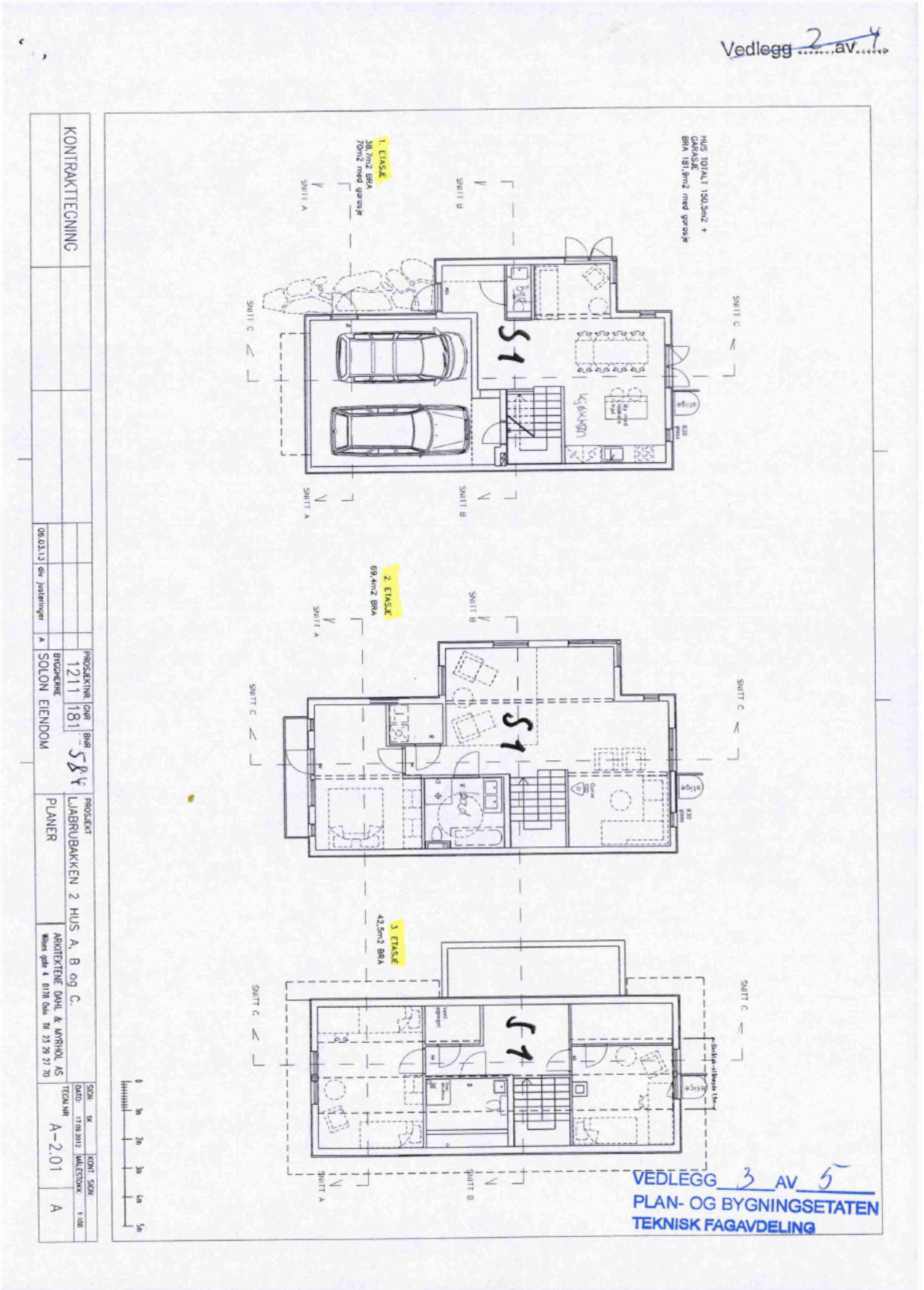


© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

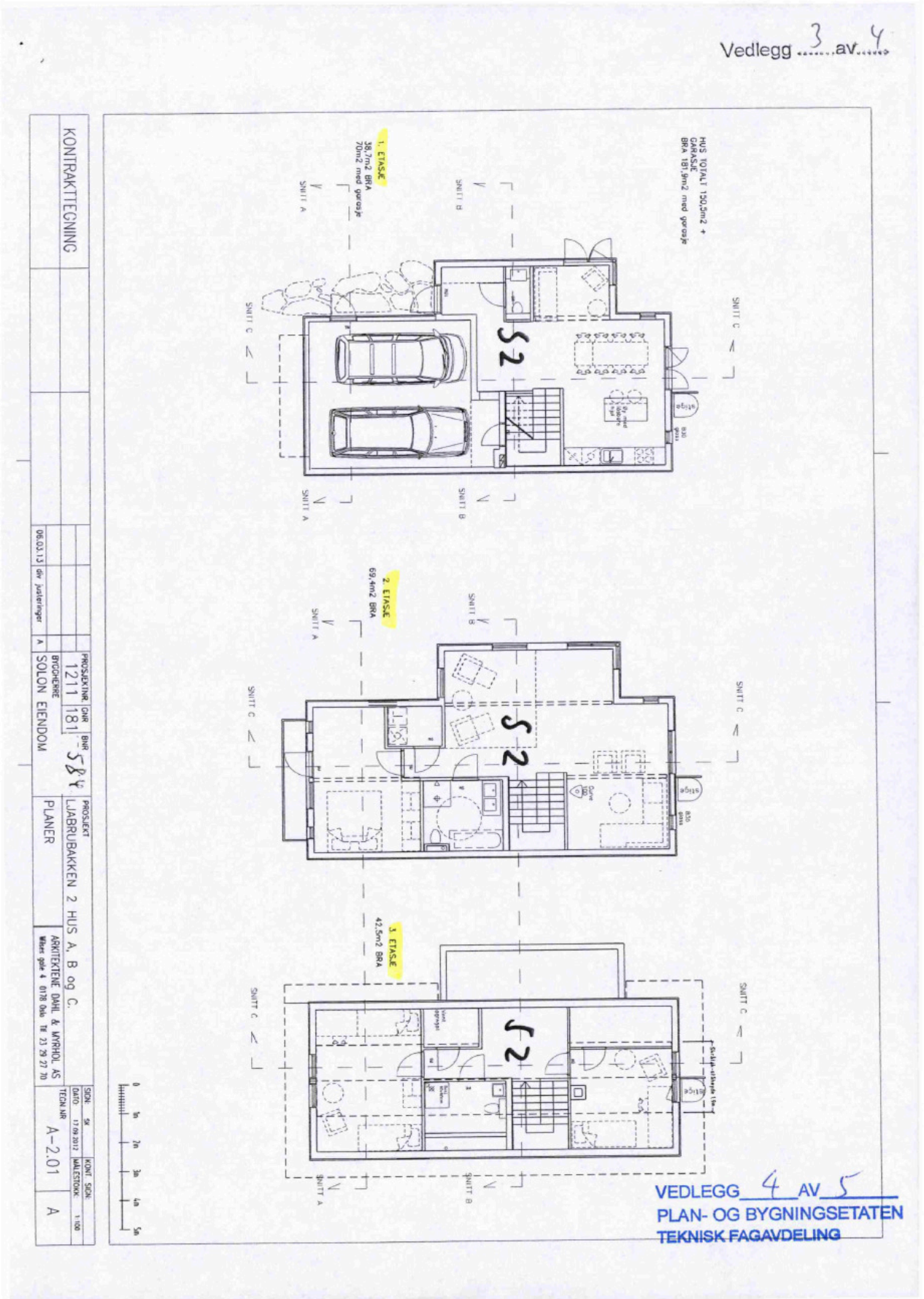

Situasjonskart for Tinglysing
Saksnr: 201307909-12, 181/584
LJABRUBAKKEN 2 A-C
24.10.2013
Målestokk 1:250
Copyright: Plan- og bygningsetaten
181/1142
181/517
181/75
181/584
181/907
181/941
106.1
2A
2B
2C
2D
2E
2F
TG1
TG2
TG3
FELLES
rives P.08.01.13
P.05.04.13
Y 601025
Y 601000
Y 600975
X 6636550
X 6636525
Ljabrubakken
VEDLEGG 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERING
Kartvedlegg til seksjonering av uteareal
Målestokk: 1:250
Gnr.: 181 Bnr.: 584
Adr.: Ljarbrubakken
Saksnr.: 201307909-9 25.10.2013
N
181/1142
181/517
181/94
181/75
181/907
TG3
TG2
TG1
FELLES
Ljarbrubakken
N=6636525
E=600975
Euref89
Oslo kommune
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg 2 av 4

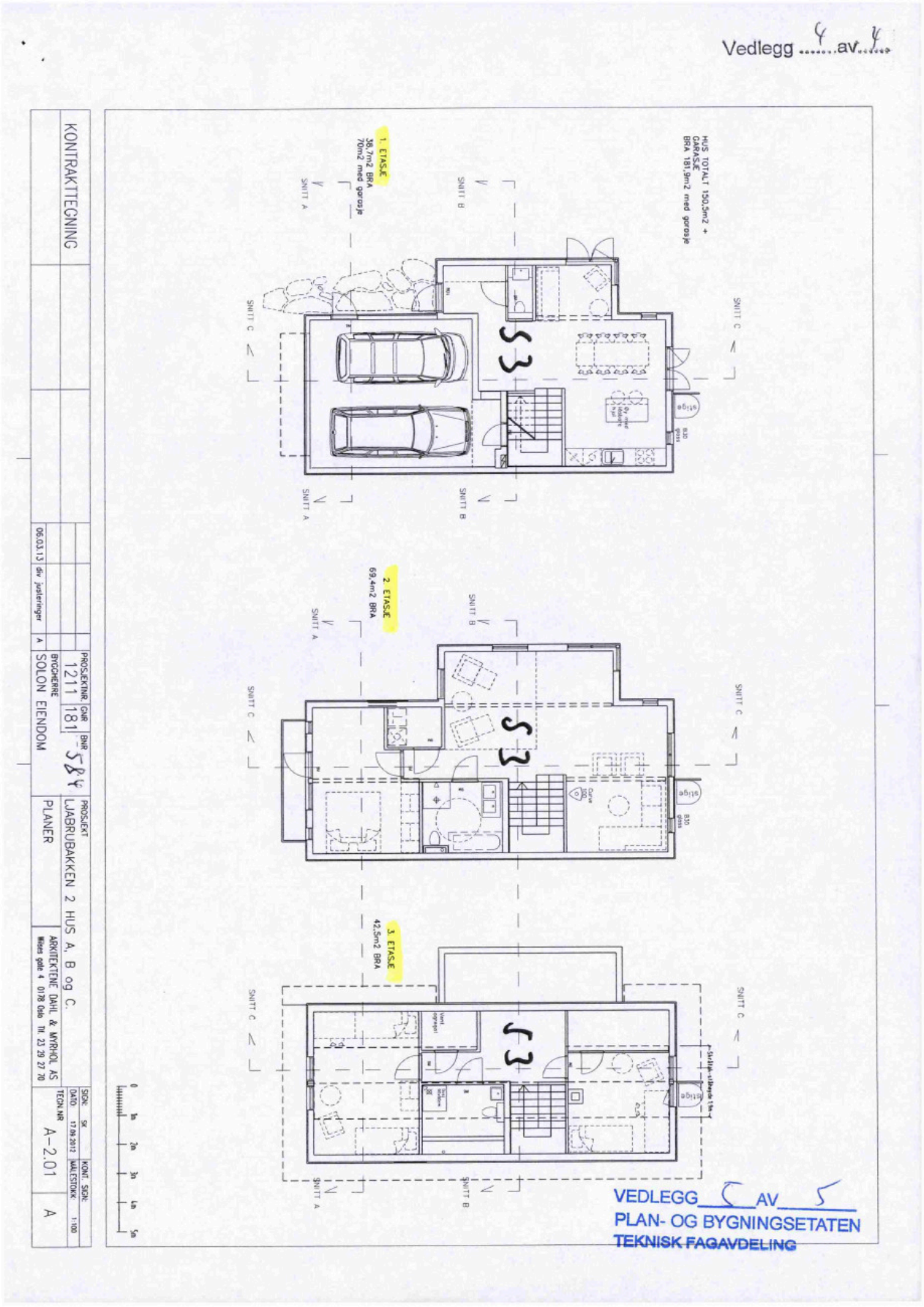


Vedlegg 3 av 4




VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg 4 av 4



Fødselsnr./Orgnr. 9 9 0 5 7 8 5 3 2

Doknr: 310758 Tinglyst: 18.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# ERKLÆRING

bnr 584

Vedrørende gnr 181 bnr 94, Ljabrubakken 2 og 2 B i Oslo, Saksnr:. 201213553, 201213554, 201213558, 201213563, 201213565, 201213566.

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:

   Ljabrubakken godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktør i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Simen Thorsen
Ihht firmaattest

Oslo, den 17/04 20.13

Fødselsnr. 1 5 0 5 7 7 [redacted]

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Doknr: 341759 Tinglyst: 29.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent iht. følgebrev/~~rekvirent ikke oppgitt~~:
990 578 532
org.nr./fødselsnr.

# Erklæring om vann og kloakk

Eieren av gnr 181, bnr. 94 og 584 i Oslo kommune, avgir herved erklæring om at eiendommen gnr. 181, bnr. 517 fortsatt har en vederlagsfri rett til å ha liggende sine vann og kloakkledninger over bnr. 584, slik det fremgår av kartskisse som følger denne erklæring som vedlegg 1.

Eiendommene gnr. 181, bnr. 94 og 584 skal utvikles. I den forbindelse vil den eksisterende vann og kloakkledningen til gnr. 181, bnr. 517 bli overbygd. Ved eventuelt vedlikeholdsbehov av denne skal derfor bnr. 517 ha en rett og plikt til å kople seg på vann- og kloakknettet til bnr. 94 og 584. Vann og kloakk, (ledningen) anlegges i et slikt tilfelle fra eiendommen bnr. 517 og i nødvendig lengde inn til bnr. 94 og 584, slik det er markert med stiplet linje på kartskisse som følger vedlagt som vedlegg 2.

Det aksepteres endring i traseen dersom dette er nødvendig med grunnlag i offentlige vedtak.

Ledningene skal sikre nødvendig kapasitet for vann og kloakk for eiendommen bnr. 517, som selv besørger og bekoster drift, vedlikehold og eventuelt senere investeringer.

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr 181, bnr. 94 og 584 i Oslo kommune.

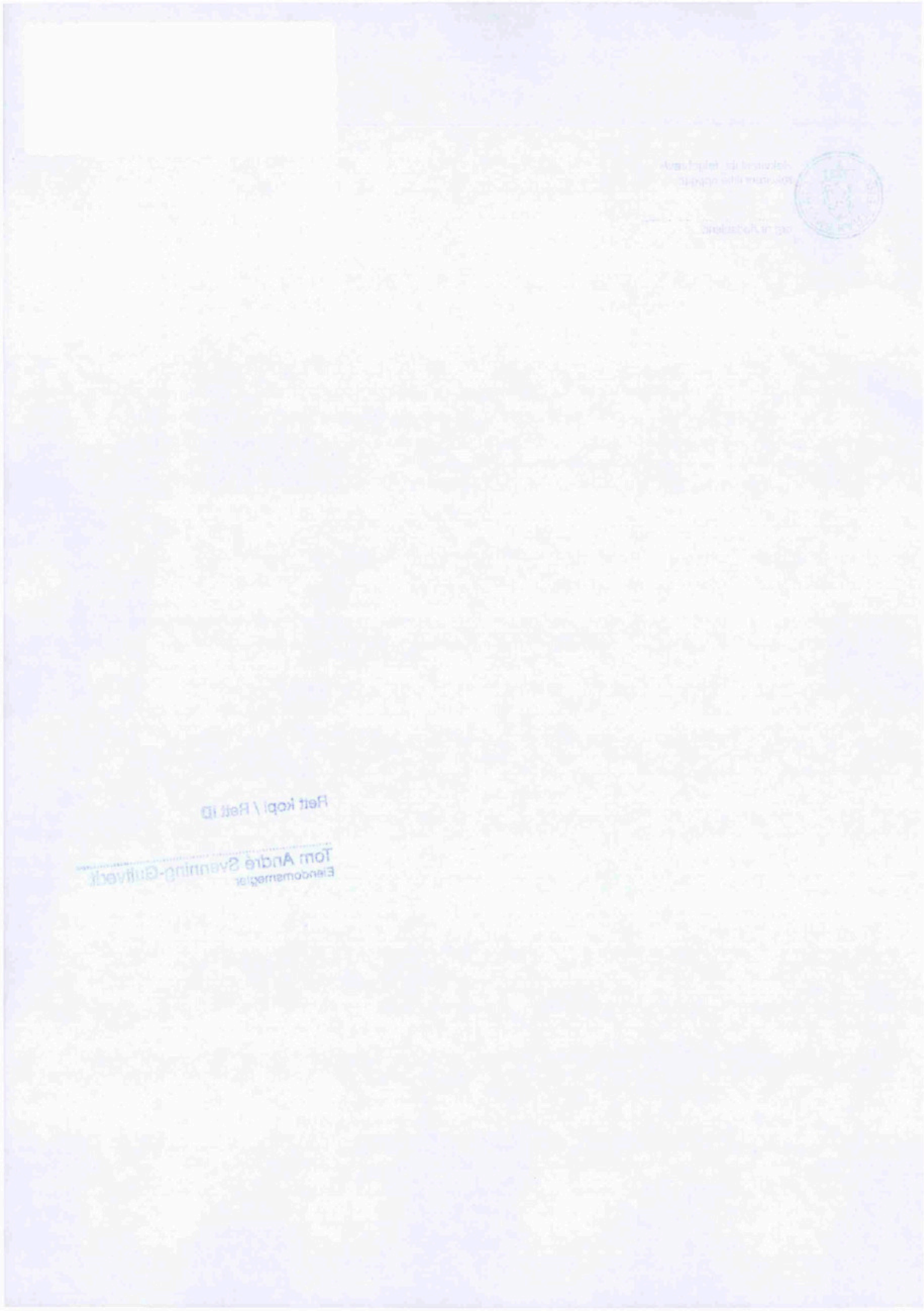
Erklæringen kan ikke slettes uten etter samtykke fra Oslo kommune.

Oslo den 26 april 2013

Rett kopi / Rett ID
Tom André Svenning-Gultvedt
Eiendomsmegler

Solon Eiendom AS (Org. nr 990 ~~578 532~~)
Eier med generalfullmakt til eiendommene
Gnr. 181, bnr. 94 og 584 i Oslo kommune

Simen Thorsen
ihht firmaattest

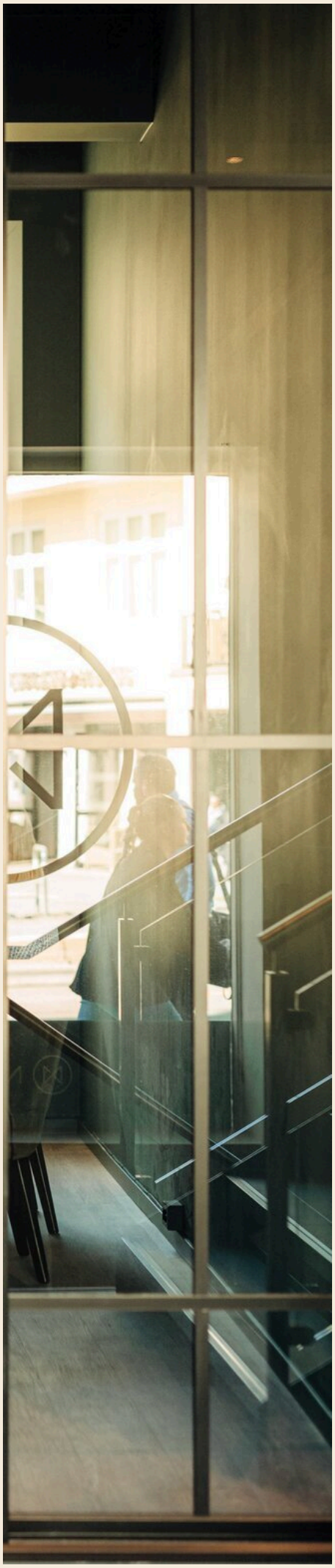


Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

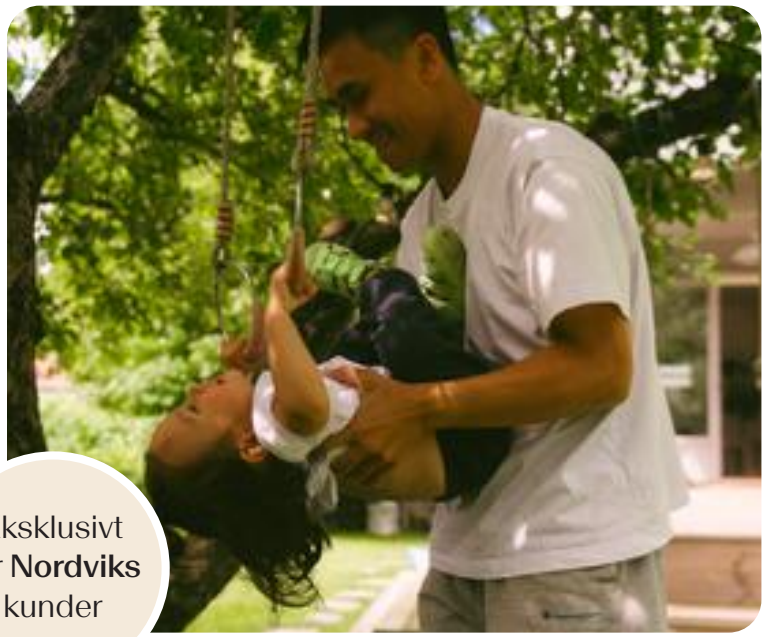


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
**22 04 98 98**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0198/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ljabrubakken 2B 1165 OSLO
Matrikkel: Gnr 181, bnr 584, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Eirik Lande**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
e.lande@nordvikbolig.no
900 82 047





**Emilie Garnæs**
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
e.garnes@nordvikbolig.no
993 74 610


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