



Æ

Lyngveien 24B

1182 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Carl Fredrik Sønsteby

FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER MNEF

93 08 51 38

cfs@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Helene Antone Norstrøm

EIENDOMSMEGLER

45 50 11 60

han@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	124
Kort om oss	221

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Lyngveien 24B, 1182 Oslo

MATRIKKE

Gnr. 149 Bnr. 113 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 193 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 176 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 17 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 78 kvm

Areal og fordeling pr. etasje: Vertikaldelt tomannsbolig
2. etasje: 42 kvm BRA-i / 42 kvm TBA
1. etasje: 82 kvm BRA-i / 17 kvm BRA-e / 68 kvm TBA
Kjeller: 52 kvm BRA-i / 10 kvm TBA

Areal og fordeling pr. etasje: Garasje
1. etasje: 17 kvm BRA-e

Totalt: 176 kvm BRA-i / 17 kvm BRA-e / 78 kvm TBA

Boligen inneholder 142 m² P-rom og 51 m² S-rom (Garasje, bod, trappegang, vaskekjeller og åpent kjellerrom).

Boligen går over 3 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
2. etasje: Gang, bad og to soverom.
1. etasje: Entré, hall, wcrom, stue/spisestue og kjøkken.
Kjeller: Rom benyttet som entré, rom benyttet som wc-rom, rom benyttet som soverom, vaskekjeller, bod, trappegang og åpent kjellerrom.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av underetasje og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold.

Størrelse på terrasse samt steinlagt platting er kun oppgitt til ca. kvm da flater var dekket av snø på befaringstidspunktet. Avvik kan ikke utelukkes.

Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

AREAL

Primærrom: 142 kvm, Bruksareal: 193 kvm, BRA-i:176 kvm , BRA-e: 17 kvm , TBA: 78 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1917

TOMT

Eiet tomt 524 kvm i henhold til arealbekreftelse i Oslo kommune. Tomt opparbeidet med steinlagt gårdsplass/adkomstvei, gressplen, støttemur og diverse beplantning.

PRISANTYDNING

10 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kenneth Lesteberg.
Takstdato: 19.02.2024.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 262 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 500 000,-))

kr 263 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 763 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 778 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 33 422 pr. år

Vann- og avløpsgebyr: kr 16.372,88-
Feie- og tilsynsgebyr: kr. 272,-
Renovasjonsgebyr: kr. 9.043,12,-
Eiendomsskatt: kr. 7.734,-
Totale avgifter: kr. 33.422,-

EIER

Jon Arild Sandberg Mette Lisbeth Sandberg

Beskrivelse

PARKERING

Parkering i garasje. Garasjen er oppført på midlertidighetserkæring i forhold til nærhet til vei. ifølge vedlagt tilstandsrapport er det oppstillingsplass utenfor garasje, men dette stemmer ikke. Det er ikke oppstillingsplass for bil på eiendommen.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i veletablerte omgivelser på Simensbråten/Ekeberg. Ekeberg er populært for mennesker i alle aldre som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket. Området er svært barnevennlig med kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Tilhører Ekeberg barneskole og Brannfjell ungdomsskole.

Det er kort vei til Spar på Simensbråten. Ønsker man ytterligere tilbud av butikker er nærmeste handelssenter Manglerud senter. Manglerud senter er et moderne kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker. På Manglerud finner man klesbutikker for henne og han, W.B. Samson, Mester Grønn, Jernia, apotek, tannlege, frisør, Coop Extra, Meny og Vinmonopolet med mer.

Området har flere fine tur- og friluftsområder slik som Ekebergsletta, Brannfjellskogen, Østensjøvannet og Østmarka som brukes sommer som vinter. Området rundt Ekebergsletta kan bl.a. by på fasiliteter som lysløype, skiløype, idrettsanlegg, minigolfbane, husdyrpark og ridesenter, store friområder, Ekebergrestauranten m.m. En kort gåtur unna er Ekebergparken med skulptur- og kulturminneparken på 255 mål med turstier og skulpturer av internasjonale kunstnere. Det arrangeres guidede turer i parken.

Nærhet også til Østmarka, samt at fjorden med flere hyggelige badestrender ligger en kort kjøretur unna.

Det er flere utsiktspunkter hvor man kan nyte den fantastiske panoramautsikten over hele Oslo. I Ekebergparken er det flere hyggelig spisesteder som Karlsborg spiseforretning, Lunds hus eller Ekebergrestauranten. I Lunds hus er det hyggelig uteservering i helgene med en fantastisk utsikt over byen samt et museum for historie og natur.

Det er mange lokale idrettslag og foreninger i området, som f. eks. Bekkelaget sportsklubb (BSK) og KFUM/KFUK, som tilbyr aktiviteter som fotball, håndball, friidrett, orientering, ski, innebandy mm. Ved Ekeberg skole blir det opparbeidet skøytebane om vinteren.

TOMT

Eiet tomt, 524 kvm i henhold til arealbekreftelse i Oslo kommune.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Lesteberg.

Vertikaldelt tomannsbolig fra 1917, påbygget i 1975 og 1987 over tre etasjer, samt råloft og blindkjeller.

Grunn og fundamenter:

Alder fra byggeår og 1987. Støpt plate. Grunnmur av naturstein, murkonstruksjoner og lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer i betong, naturstein og lettklinkerblokker.

Drenering:

Dreneringen er fra 1987. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre).

Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør, andre er avsluttet over bakkenivå.

Tilnærmet flat tomt over tre nivåer.

Yttervegger:

Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasader utført i stående kledning.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med betongtakstein.

Gulvsystemer:

Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner.

Dører og vinduer:

Profilert entrédør av tre.

Hev-skyvedør med karm av tre og to-lags glass fra 1986.

Vinduer med karm av tre og to-lags glass fra ukjent årstall, 1979, 1986, 2006 og 2008.

Vinduer med karm av tre og tre-lags glass fra 2013.

Ildsteder/skorsteiner innvendig:

Skorstein fra byggeår utført i teglstein. Peis med innsats plassert i stue/spisestue.

Innvendige trapper:

Trapper av trekonstruksjoner mellom etasjene. Rekkverk og håndløper av treverk.

Balkonger, terrasser, veranda etc.:

Utgang fra stue til sydøst-vendt terrasse på 68 m² (inkl. basseng).

Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord.

Nedfelt basseng med diameter på ca 4,8 meter. Rekkverk av trekonstruksjoner og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca 1 meter.

Terrasser/platting på terreng:

Utgang fra entré(kjeller) til nordøst-vendt steinlagt platting på 10 kvm.

Utvendige trapper:

Utvendige trapper av trekonstruksjoner. Rekkverk/håndløper av treverk.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Loft:

Konstruksjonsoppbygging:

Det er ikke etablert ventilering av kaldtloft. Det er observert skader/symptomer på skader, skjulte skader kan ikke utelukkes. Ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og skader må utbedres.

Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000.

Yttertak:

Gesimsløsninger. Se punkt konstruksjoner under råloft for beskrivelse samt sjablongmessig prisanslag.

Elektrisk anlegg:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er ifølge selger utført egeninnsats/ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Bad 2. etasje:

- Ventilasjon: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert.

- Vannrør: TG2 gjelder kobberør i sjakt. Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.

- Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

- Overflater vegger: Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger anbefales rengjort/fornytt.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

- Fallforhold (gulv): TG2 gjelder fra topp gulv ved dør til sluk er målt til 3 mm. Dette er vurdert til å være noe dårlig med tanke på

avrenning til sluk. Fare for vannansamling. Lokalfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste tilnærmet flat gulv. Til informasjon: det er etablert oppbrett på tettesjikt på ca 30 mm ved dør. Rommet er av den grunn vurdert til å være lekkasjesikkert.

- Avløpsrør (ink. sluk): TG2 gjelder avløpsrør av støpejern i sjakt: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.

Kjøkken 1. etasje:

- Vannrør: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.

- Innredning: Kjøkkeninnredningen bærer stedvis preg av alder/slitasje.

- Avløpsrør: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.

Toalettrom 1. etasje:

- Ventilasjon: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert.

Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel anbefales etablert.

- Vannrør: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.

- Sanitærutstyr / innredning: Innebygget toalettsisterne har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

- Avløpsrør: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.

Toalettrom kjeller:

- Ventilasjon: Ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør etableres. Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert.

Øvrige rom:

- Overflater himling: Tilstand på himlingsvarme er ukjent, er opplyst om at det ikke har vært benyttet på mange år. TG2 er satt for å belyse risiko.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - U. etasje:

- Spesielle observasjoner: Observert saltutslag på gulvflate i trappegang. Dette er indikasjon på utilsiktet fuktvandring i konstruksjonen. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20. Selv det ikke er registrert følgeskader, kan det ikke utelukkes. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

- Annet: Vaskekjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til vann-/lekkasjesikkerhet. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må det påbergnnes større kostnader. Øvrige observasjoner: Kun naturlig avtrekk. Benyttet uegnede materialer på gulvflate.

Krypkjeller:

- Utvendig inspeksjon: Bygget har blindkjeller, men denne er ikke inspisert pga. manglende tilkomstmulighet. Det bemerkes at blindkjellere erfaringsvis er spesielt utsatt for fuktskader og det

er derfor sterkt uheldig at inspeksjon inne i selve blindkjelleren ikke kan foretas. Det kan derfor ikke utelukkes at det er skader. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Loft:

- Overflater vegger/undertak: Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak. Skyldes mest sannsynlig taklekkasje. Svertesopp observert i undertak. Spiker stikker ned igjennom undertak, risiko med tanke på kuldebro og kondensering. Fuktmerker observert på/ved skorstein. Tiltak for å stoppe fukt/lekkasjer må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes dersom behov.
- Kontroll av diffusjonssperre: Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Utbedring av konstruksjonen bør påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.
- Inspeksjonsmulighet: TG2 gjelder kryp loft over entré: Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.

Innvendige trapper:

- Innvendige trapper: TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav grunnet sikkerhet. TG2 gjelder trapp til innredet loft: Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG2 gjelder trapp til kjeller: Trappens bruksflater bærer preg av slitasje. Overflater anbefales fornyet. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen. Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet.

Etajseskiller:

- Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
- Skjevhetmåling 2. etasje: Det er noe merkbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 53 mm i gang og 36 mm på soverom 1. Det kan ikke utelukkes at skjevhetene skyldes eventuelt tidligere/pågående setninger.
 - Skjevhetmåling 1. etasje: Det er noe merkbare skjevheter i hall. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 34 mm. Det kan ikke utelukkes at skjevhetene skyldes eventuelt tidligere/pågående setninger.

Yttervegger:

- Fasader ink. kledning: Overflatebehandlingen bærer preg av alder/slitasje. Overflatebehandling bør påregnes. Observert råteskader i limtre på fasade mot vest. Råteskader bør utbedres. Det er ukjent hvor omfattende skadene er, skjulte/bakenforliggende skader kan ikke utelukkes.

Yttertak:

- Tekking (undertak, lekter og yttertekkning): Det er registrert symptomer på elde og slitasje, taket viser tegn til svekkelse i

yttertaktekkning. Utskifting bør påberegnes. Se punkt overflate vegger/undertak under råloft.

- Konstruksjon: TG2 gjelder: Se punkt overflate vegger/undertak under råloft.

Deler av taket er bygget i luftet skråtakkonstruksjon. Selv om det ikke er observert

synlige tegn på skader/lekkasje har konstruksjonen erfaringsmessig økt fuktrisiko.

TG2 er satt for å belyse risiko samt må ses i sammenheng med observasjoner gjort

på råloft. Det kan ikke utelukkes behov for utbedring. Se punkt inspeksjon under råloft.

- Inspeksjonsmulighet: Taket er ikke inspisert grunnet is og snø.

- Beslag, renner, nedløp og snøfangere: Det er ikke etablert forkant beslag på del av opprinnelig del av tak mot sydvest. Dette kan påvirke konstruksjonen over tid. Videre undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Dører og vinduer:

- Vinduer: Det ble stedvis påvist punkterte glass/vinduer. Eksempelvis følgende vindu: soverom 1 og vindu ved hjørne mot nordvest i stue/spisestue. Utskifting av glass anbefales. TG2 gjelder vinduer fra ukjent årstall, 1979 og 1986: Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales. TG2 gjelder vinduer på soverom i kjeller: Innsettingsdetaljer er ikke tilfredsstillende, manglende beslag samt puss rundt vinduer. Fare for fukt i konstruksjon.
- Dører: Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgradering/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Det ble observert punktert glass i terrassedør. Bør byttes.

Utvendige trapper:

- Helhetsvurdering: Utvendige trapper tilfredsstillende ikke dagens krav(NS3600) til rekkverk/håndløper. Tiltak anbefales.

Grunnmur, fundamenter:

- Grunnmur: Registrert riss/sprekker i grunnmur mot nordvest. Kan ikke utelukkes at dette skyldes setninger. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling.

Drenering:

- Vann fra yttertak og bortledning: Det er usikkert om takvann ledes i eget lukket avløpsystem, og om det fungerer tilfredsstillende. Kan innebære økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
- Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur: Grunnmursplater mangler klemlist, dette kan medføre utilsiktet fuktbelastning av grunnmuren. Tiltak anbefales.
- Fuktmåling i lukkede konstruksjoner: Se punkt konstruksjoner under "rom under terreng".
- Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark: Se punkt spesielle observasjoner under "rom under terreng".
- Alder: Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og

fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnslag eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer:

- Rekkverkets tilstand og/eller utforming vurderes å ha behov for utbedringer med tanke på sikkerheten. Tiltak anbefales. Observert riss/sprekk ved hjørne mot nord. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling.

Stikkledninger og tanker:

- Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Utvendige vann-/avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Det kan ikke utelukkes behov for vedlikehold/utskiftning innenfor noen år. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): TG2 gjelder eldre vannrør av kobber: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.
- Avløpsrør: (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): TG2 gjelder eldre avløpsrør av støpejern: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.

Radon:

- Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1 og TGIU.

Standard

STANDARD

Vertikaldelt tomannsbolig over tre plan. Boligen har gulvflater belagt med gulvbelegg, parkett og laminat. Vegger utført i brysningspanel, glatte malte flater, pussede malte flater, malt panel, tapetserte flater og panelplater. Himlingsflater utført i malt panel. Himlingsvarme i skråtak i stue/spisestue. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i entré samt soverom 1 og garderobeskap på soverom 2.

2. etasje inneholder gang, bad og to soverom (BRA-i).

Bad |

Boligens baderosm er fra ca. 2006 og består av flislagt gulv med underliggende gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater er utført i glatte, malte flater. Baderomsinnredningen består av nedfelt servant med to-greps armatur og benkeplate. Det er speil på vegg over innredning med overlys og stikkontakt over servant. Badet har dusjsnisje med glassdør og ett-greps armatur. Det er også badekar med ett-greps armatur. Videre er badet etablert med vegghengt toalett med innebygget sistere.

Loft |

Adkomst via luke med nedfellbar trapp i gang, 2. etasje.

Utgang fra stue til sydøstvendt terrasse.

1. etasje inneholder entré, hall, wcrom, stue/spisestue og kjøkken (BRA-i).

Kjøkken |

Boligens kjøkken har er separat med adkomst til stue. Kjøkkeninnredningen er fra 1987 og består av over- og underskap med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen strekker seg langs kjøkkenets planløsning og byr på mye oppbevaring og smarte løsninger for en praktisk utnyttelse. Videre er det nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål etablert i benkeplate med ett-greps armatur. Det er flislagt mellom benkeplate og overskap for enkelt renhold, samt stikkontakter og overskapsbelysning for gode arbeidsforhold. Det er hvitevarer med oppvaskmaskin, integrert stekeovn plassert i høyskap, nedfelt induksjonstopp, integrert kjøleskap med fyrser og veggengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflater er belagt med gulvbelegg, vegger er utført i malt strietapet og pussede malte flater. Himlingsflate er utført med malt panel og åpne drager.

Toalettrom |

Toalettrom er fra ca. 2013. Rommet består av flislagt gulv og flislagte vegger. Himlingsflate er utført i malt panel. Innredning består av vegghengt servant med ett-greps armatur og speil over servant. Toalett er vegghengt med innebygget sistere.

Kjelleretasje inneholder rom benyttet som entré, rom benyttet som wc-rom, rom benyttet som soverom, vaskekjeller, bod, trappegang og åpent kjellerrom.

Utgang fra entré i kjeller til nordøstvendt steinlagt platting.

Etasjen er delvis under terreng. Gulvflater utført i pusset betong, impregnerte bord, gulvbelegg og laminat. Vegger utført i åpen grunnmurskonstruksjon, pussede malte flater, malt strietapet og brysningspanel. Himlingsflater utført i malt panel og glatte malte flater.

Profilerte/glatte innerdører. Garderobeskap på soverom. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon. Blindkjeller under entré.

Toalettrom |

Toalettrom er fra ca. 2004. Rommet består av gulvflate belagt med gulvbelegg og flislagte vegger. Himlingsflate er utført i malt panel. Innredning består av heldekkende servant og ett-greps armatur med speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Gulvmontert toalett.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Det foreligger ferdigattest datert 1915 vedrørende våningshus.
Det foreligger ferdigattest datert 18.12.1987 vedrørende tilbygg.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje -
Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 33 422 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 7.734,- pr.år i 2024 ifølge Oslo kommune.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2023 på 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.
Skattesatsen i 2023 er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget.
For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.
Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 830 163,- Som sekundærbolig Kr. 10 127 310,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

Stakeluke for avløp plassert i åpent kjellerrom.
Hovedstoppekran for vann er plassert i vaskekjeller.
Varmtvannsbereider på ca. 198 L fra 2011 plassert i vaskekjeller.
Etablert dusjkabinett i vaskekjeller, oppvaskkum i entré, kjeller og opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller.
Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i vegg i trapp mot bad.

Baderom 2. etasje |
Vannrør av rør-i-rør system og kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Kjøkken 1. etasje |
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør.

Toalettrom 1. etasje |
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.

Toalettrom kjeller |
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Baderom 2. etasje |
Avtrekksvifte er plassert i vegg.

Kjøkken 1. etasje |
Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med skru-/automatsikringer er plassert i gang 2. etasje.

Brann:

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr. På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.

DIVERSE

Hvitevarer på kjøkken, alle taklamper og utemøbler medfølger i handelen.
Putekasse på terrasse, hybelkomfyr og kjøleskap i kjeller medfølger ikke i handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan

være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonseene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene i Studio Ønseth og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Grunndata:

1915/900287-1/105 Registrering av grunn.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:149 Bnr:4.

1962/1073-1/105 Registrering av grunn.

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0301 Gnr:149 Bnr:550.

1976/50-1/105 Registrering av grunn.

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0301 Gnr:149 Bnr:726.

Hefter:

1915/900876-1/105 Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse, benyttelse, veg og gjerde.

Forbud mot generende bedrift med flere bestemmelser.

1941/9032-1/105 Best. om vann/kloakkledning.

1962/2841-1/105 Best om garasje/parkering.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.

1975/21575-1/105 Best. om adkomstrett.

Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne eiendom.

1975/24784-1/105 Best. om vann/kloakkledning.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

1984/56909-1/105 Best om garasje/parkering.

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 0301-149/149, 0301-149/181

1961/5217-1/105 Best. om adkomstrett.

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:149 Bnr:113.

Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 0301-149/169/0/1,2.

Rettigheter i eiendomsrett.

1975/12325-1/105 Bestemmelse om bebyggelse.

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:149 Bnr:113.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand. Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 0301-149/169/0/1,2.

Rettigheter i eiendomsrett.

1975/17563-1/105 Bestemmelse om bebyggelse.

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:149 Bnr:113.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand. Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Oslo kommune. Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning opplyst å være fra ca. 1957 ifølge tilstandsrapport.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til boligformål etter reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.3.2015, "Småhusplanen". Reguleringsplanen er under revisjon, og i påvente av ny regulering er det også vedtatt et midlertidig tiltaksforbud på eiendommen. Lyngveien er oppbygd på en midlertidighetserklæring og kan utvides dersom Oslo Kommune skulle vedta dette. Ligger på mer eller mindre alle eiendommer.

Oslo kommune skriver om revisjonen: "Den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere foretting, og

sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen. Videre skal småhusområdenes karakter og kvaliteter bevares, det skal legges til rette for mer klimavennlige utbygginger, og vi skal forsøke å forenkle planen for å kunne gjøre kommende byggesaker enklere og billigere å gjennomføre. 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."

Tiltaksforbudet skal sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å bevare ikke går tapt i løpet av tiden frem til en revidert plan blir gjeldende.

Du kan lese mer om revisjon av planen og hvilken betydning det kan ha for eiendommen her:
<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-småhusplanen/>

Ta kontakt med din EIE eiendomsmegler for mer informasjon.

Pågående byggesaker:

Foreløpig plan vedtatt for naboeiendom Lyngveien 28, gnr. 149 bnr. 181:
Forhåndskonferanse avholdt 06.02.2024 vedrørende oppføring av tre tomannsboliger på tomten Lyngveien 28, gnr. 149 bnr. 181. Videre saksgang for prosjektet er ikke kjent.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Beskrivelse av tiltak:

Det er vedtatt en foreløpig plan vedrørende oppføring av tre tomannsboliger på naboeiendommen til Lyngveien 24B, gnr. 149 bnr 113. Boligutbyggingen vil foregå på tomten Lyngveien 28, gnr. 149 bnr. 181 som ligger nedenfor nr. 24 i østgående retning. Adkomstvei vil gå fra bilvei/Lyngveien langs tomtengrense i østgående retning.

Alle boligene vil ha parkering i egen huskropp. Boligene vil ha småhuskarakter og hente detaljer og farger fra omkringliggende bebyggelse, med saltak og trekledning. Det er etterstrebet å bryte ned skala på bygningskroppene, med variasjon i farger, retning på trekledning og volumoppbygging. Plan- og bygningsetaten har i siste søknad ingen kommentar vedrørende bebyggelsen, kun adkomstvei. Det er prosjektert en ny god løsning på adkomst og vei. Det vil bli asfaltert og lagt varmekabler i kjørespor. Eiendommen har veirett til å bruke og til å utbedre hele bredde av veien. Det er allerede gitt tillatelse til å bruke avkjørselen og den er vært i bruk siden 1927. Eiendommen er regulert til småhusplan og dermed økt muligheten for antall boenheter. Det vil bli minimal økning i trafikk med fem nye boenheter.

De omkringliggende eiendommene er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak på grunn av den pågående plansaken og revisjon av Småhusplanen, vedtatt 06.06.2023. De eiendommene som hadde en pågående byggesak da forbudet ble vedtatt i juni 2023, og ikke hadde fått et førstegangsvedtak, ble tatt ut av planområdet for revidert småhusplan. Dette betyr at eiendommen i Lyngveien 28, gnr. 149 bnr. 181, ikke er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak.

Pågående plansaker:

Det er ingen pågående plansaker ifølge Oslo plan- og bygningsetaten.

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

ODEL OG KONSESJON

Det foreligger ikke odel eller konsesjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESJELD

kr 10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 262 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 500 000,-
))

kr 263 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 763 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 778 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon av salgssum 1%

Tilrettelegging kr. 4.000,-

Visningshonorar kr. 2.500,- pr.

Overtakelseshonorar kr. 3.000,-

Grunnpakke kr. 15.000,-

Markedspakke kr. 23.900,-

Oppgjørshonorar kr. 7.990,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

99-24-0055

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på

"Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge
Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

SAKSBEHANDLERE

Carl Fredrik Sønsteby
EIE Frogner & Aker Brygge
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Mob: 93 08 51 38 / E-post: cfs@eie.no

Helene Antone Norstrøm
Eiendomsmegler
Mob: 45 50 11 60
[/ E-post: han@eie.no

DITT NYE
HJEM?





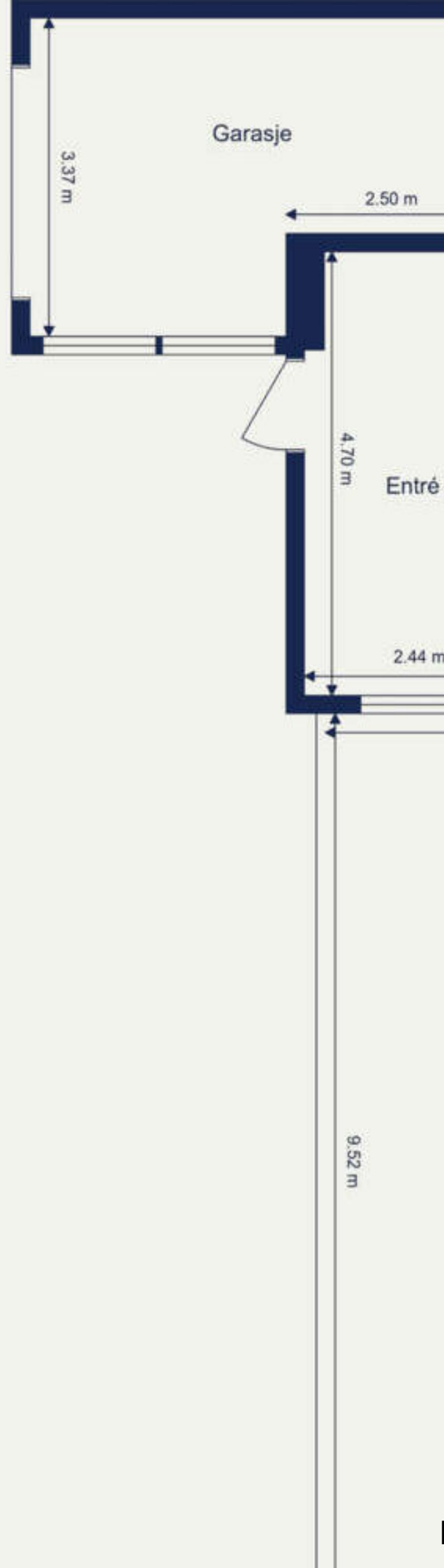
248

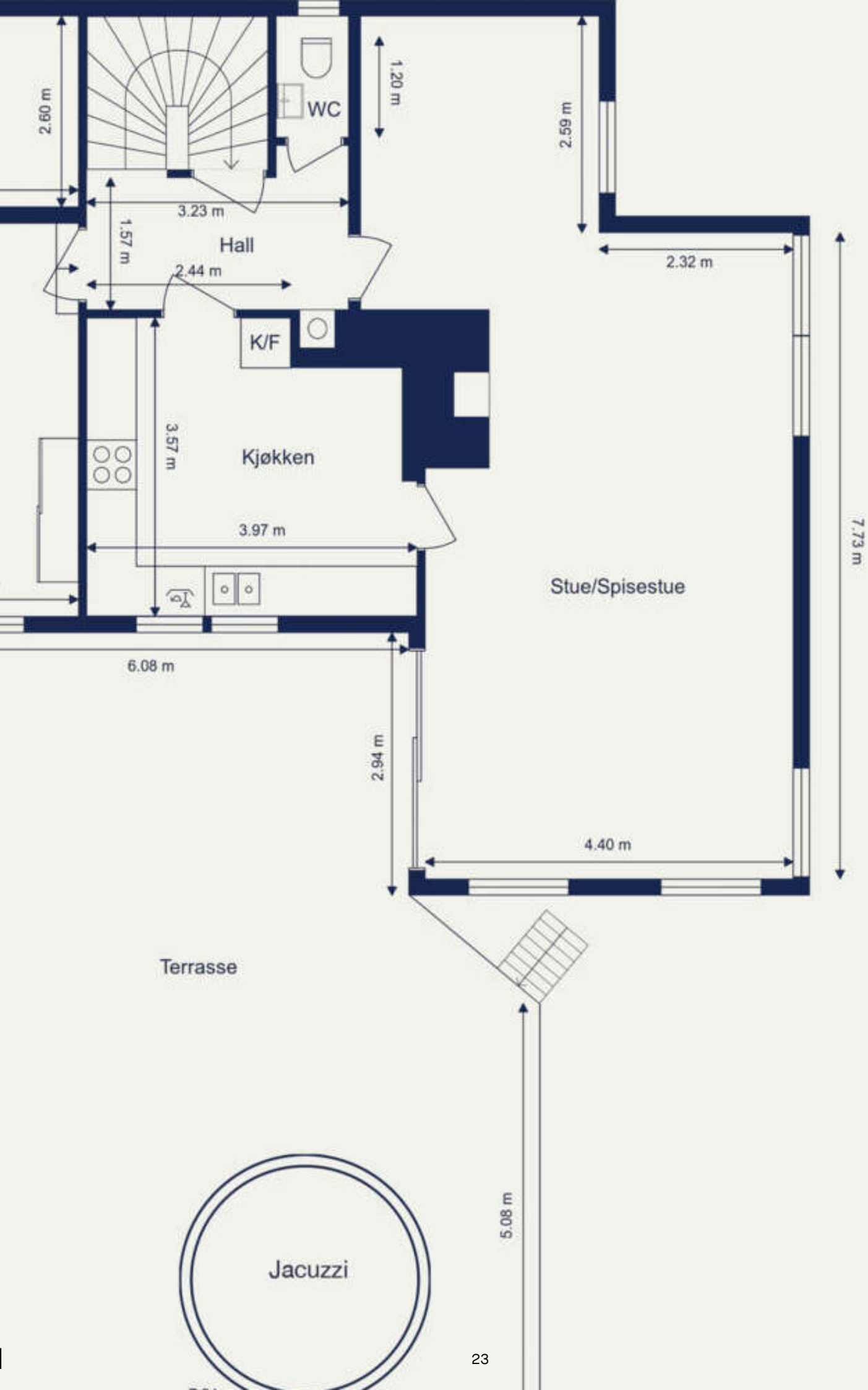


Lyngveien 24B

1182 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer





































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

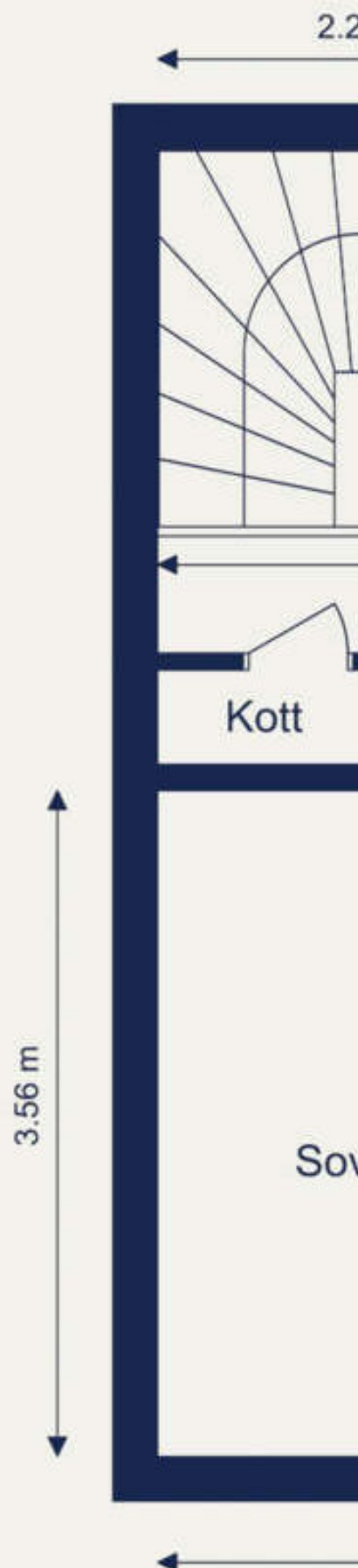


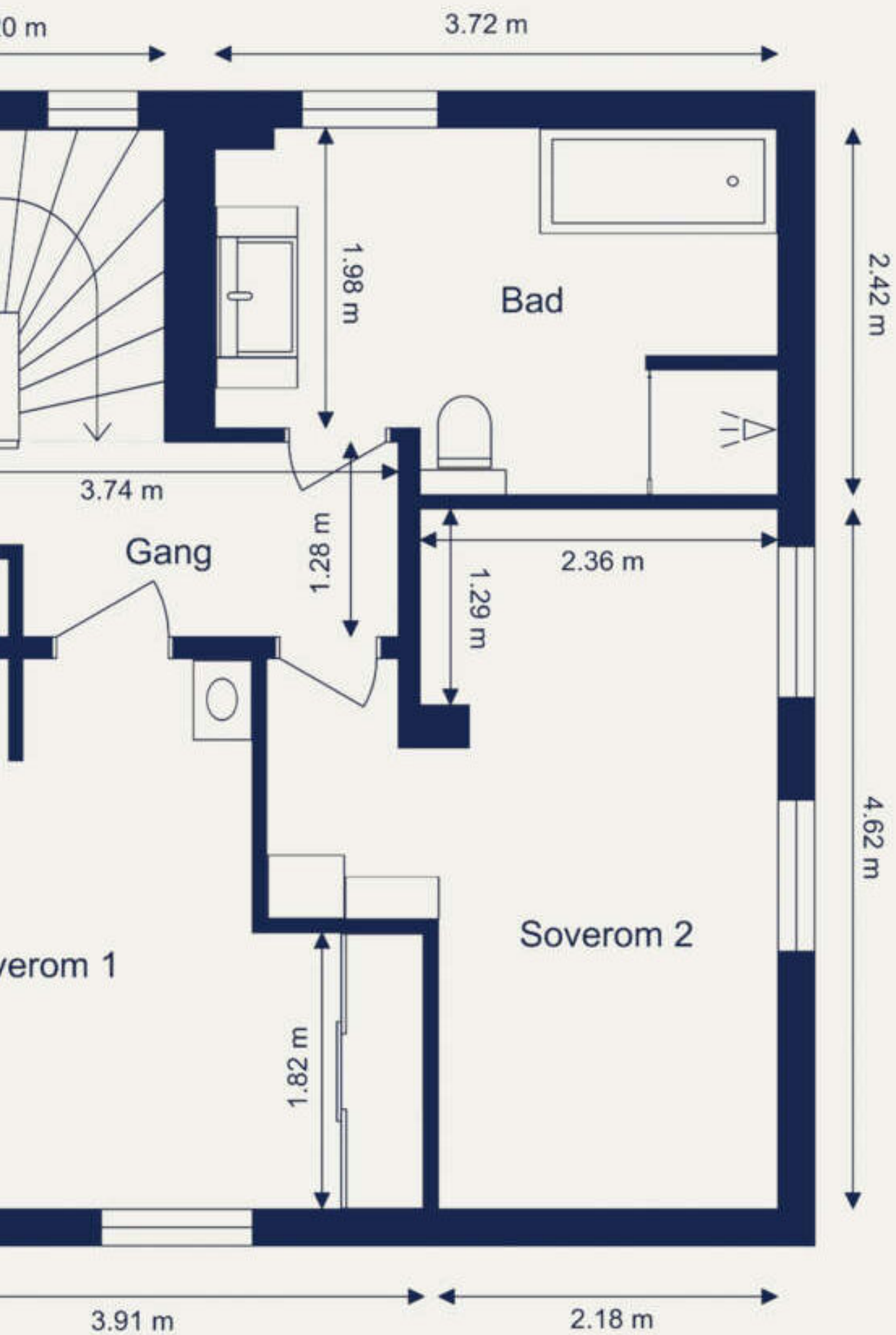


Lyngveien 24B

1182 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater

































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

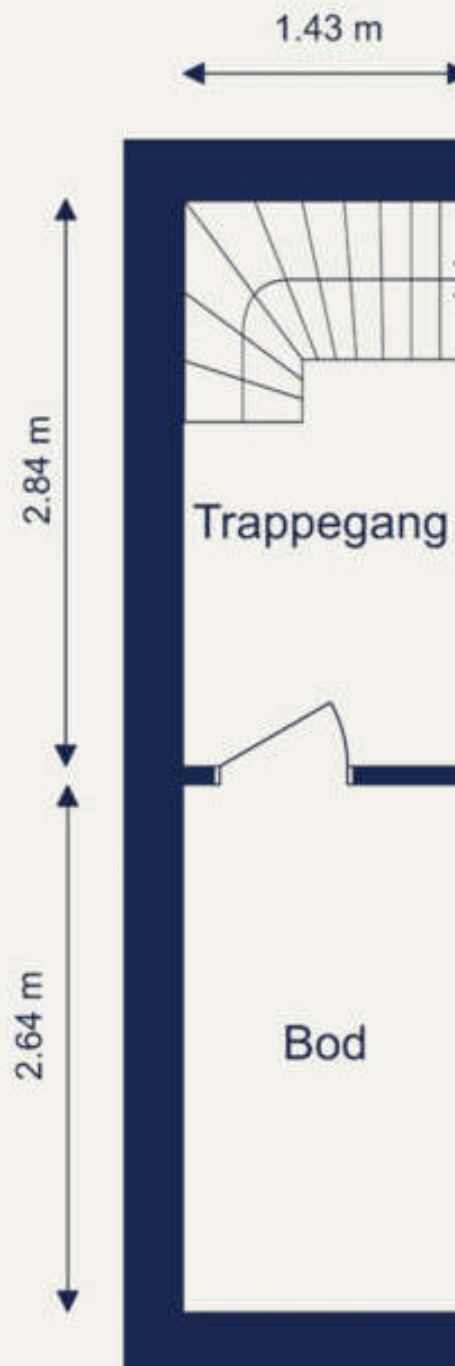
Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

Lyngveien 24B

—
1182 Oslo



Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer



















































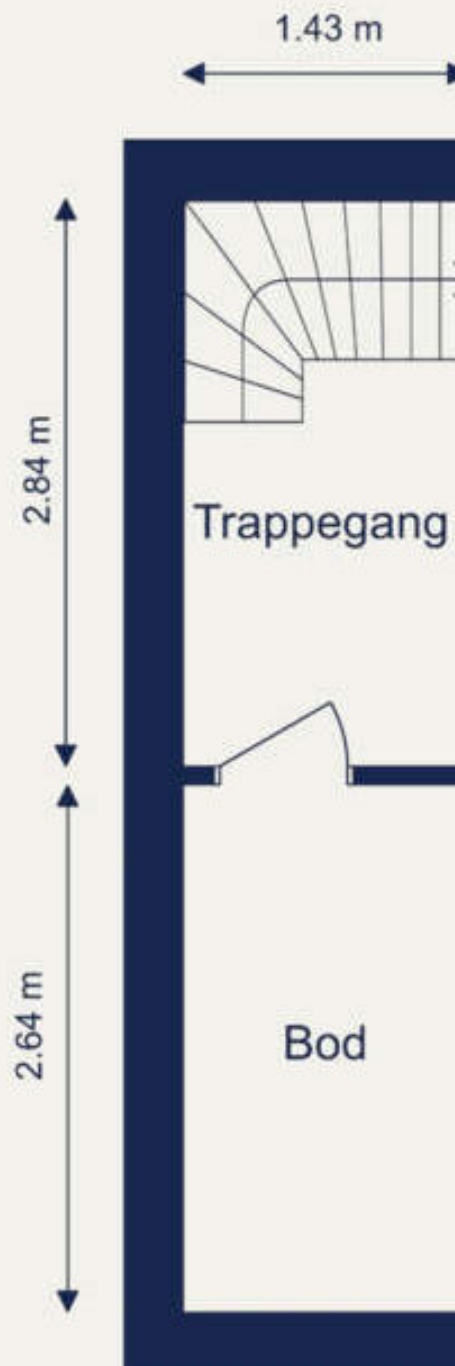




Lyngveien 24B

—
1182 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer

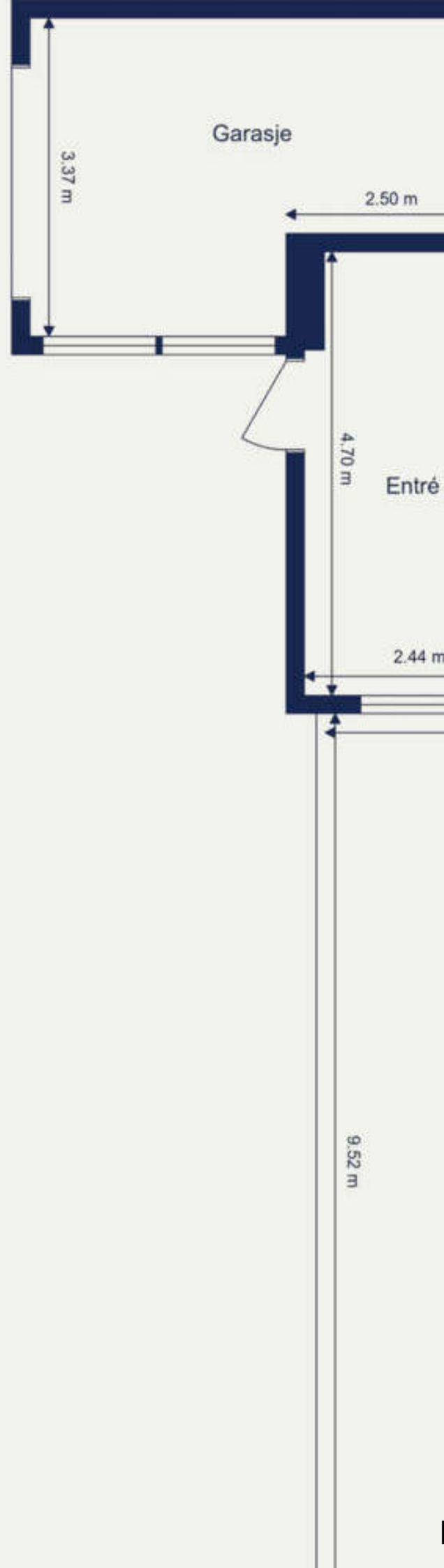


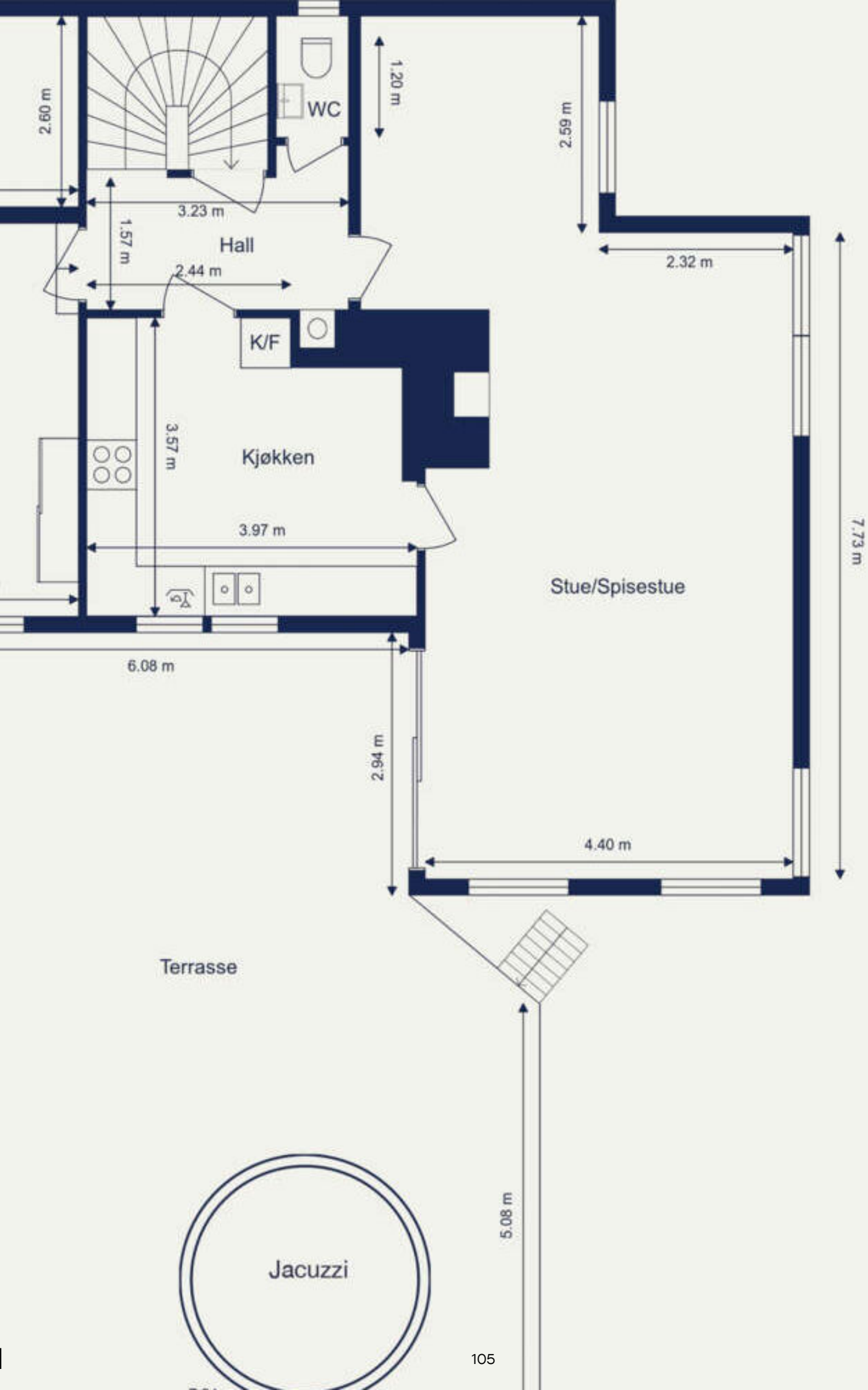


Lyngveien 24B

1182 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer

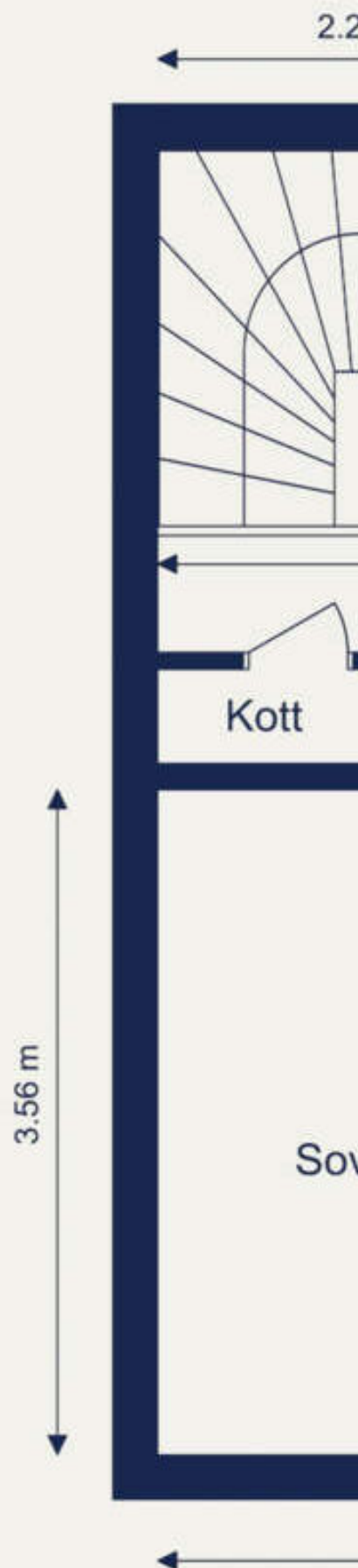


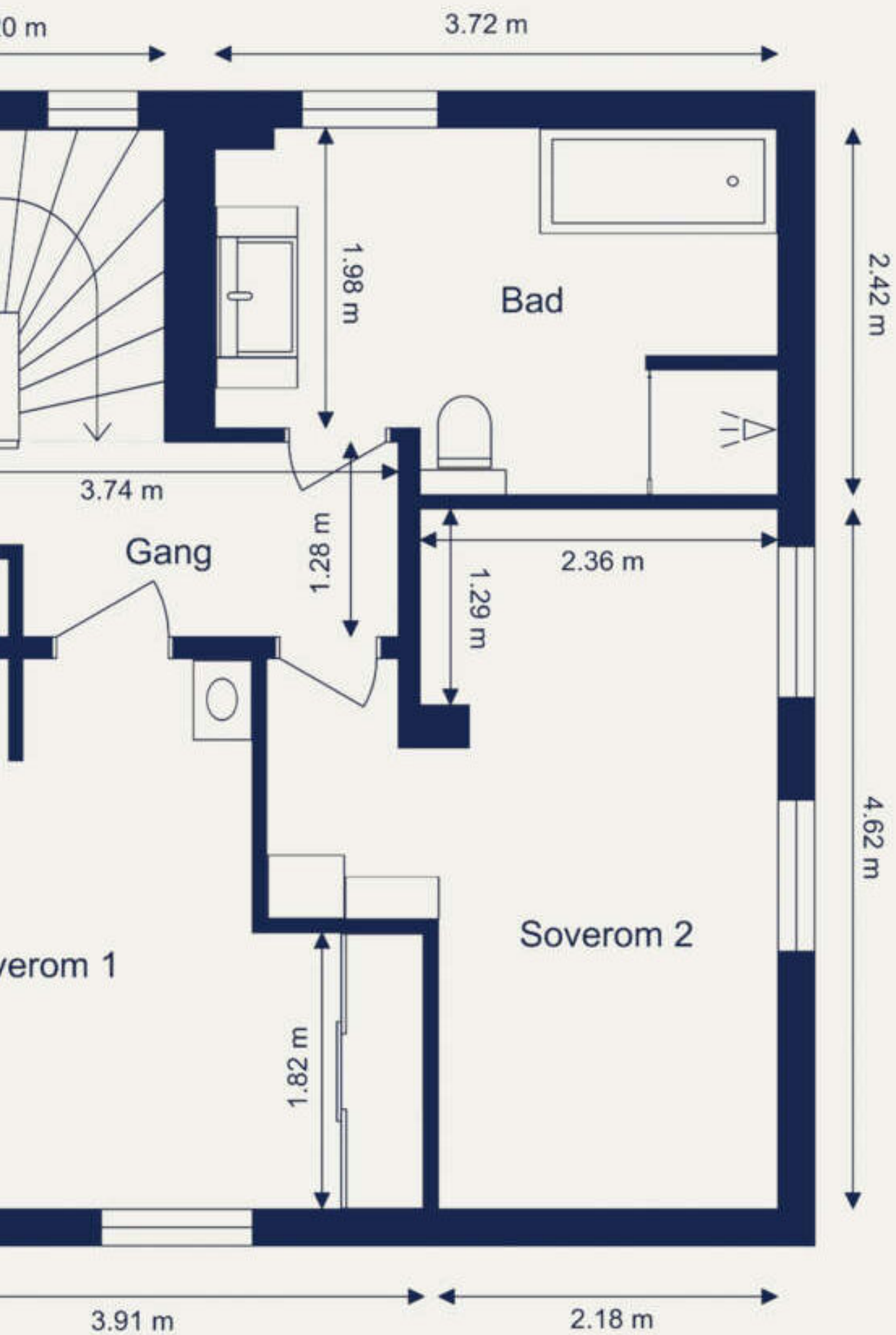


Lyngveien 24B

1182 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer

















STEINALDERSTIGEN

130 moh. - ca. 8400 f.Kr.

THE MESOLITHIC CLIMB

130 masl - c. 8400 BC.

En 21-Steinsstige (Stairs, 2014)

Den 21-Steinsstige (Stairs, 2014) er en af de mange nye installationer, der er blevet opstillet i forbindelse med udstillingen. Den består af 21 træstammer, der er placeret i en spiralform, og som fungerer som en sti, der fører op til toppen af stigen. Stigen er placeret i en skov, og den er omgivet af træer og græs.

Landskabet, 1978-1980 (1978)

Landskabet (1978-1980) er en af de mange nye installationer, der er blevet opstillet i forbindelse med udstillingen. Den består af en række træer, der er placeret i en spiralform, og som fungerer som en sti, der fører op til toppen af stigen. Stigen er placeret i en skov, og den er omgivet af træer og græs.

En 21-Steinsstige (Stairs, 2014)

Den 21-Steinsstige (Stairs, 2014) er en af de mange nye installationer, der er blevet opstillet i forbindelse med udstillingen. Den består af 21 træstammer, der er placeret i en spiralform, og som fungerer som en sti, der fører op til toppen af stigen. Stigen er placeret i en skov, og den er omgivet af træer og græs.

En 21-Steinsstige (Stairs, 2014)

Den 21-Steinsstige (Stairs, 2014) er en af de mange nye installationer, der er blevet opstillet i forbindelse med udstillingen. Den består af 21 træstammer, der er placeret i en spiralform, og som fungerer som en sti, der fører op til toppen af stigen. Stigen er placeret i en skov, og den er omgivet af træer og græs.

En 21-Steinsstige (Stairs, 2014)

Den 21-Steinsstige (Stairs, 2014) er en af de mange nye installationer, der er blevet opstillet i forbindelse med udstillingen. Den består af 21 træstammer, der er placeret i en spiralform, og som fungerer som en sti, der fører op til toppen af stigen. Stigen er placeret i en skov, og den er omgivet af træer og græs.

En 21-Steinsstige (Stairs, 2014)

Den 21-Steinsstige (Stairs, 2014) er en af de mange nye installationer, der er blevet opstillet i forbindelse med udstillingen. Den består af 21 træstammer, der er placeret i en spiralform, og som fungerer som en sti, der fører op til toppen af stigen. Stigen er placeret i en skov, og den er omgivet af træer og græs.

En 21-Steinsstige (Stairs, 2014)

Den 21-Steinsstige (Stairs, 2014) er en af de mange nye installationer, der er blevet opstillet i forbindelse med udstillingen. Den består af 21 træstammer, der er placeret i en spiralform, og som fungerer som en sti, der fører op til toppen af stigen. Stigen er placeret i en skov, og den er omgivet af træer og græs.

En 21-Steinsstige (Stairs, 2014)

Den 21-Steinsstige (Stairs, 2014) er en af de mange nye installationer, der er blevet opstillet i forbindelse med udstillingen. Den består af 21 træstammer, der er placeret i en spiralform, og som fungerer som en sti, der fører op til toppen af stigen. Stigen er placeret i en skov, og den er omgivet af træer og græs.



National Museum of Denmark
Nationalhistorisk Museum
Nationalhistorisk Museum
Nationalhistorisk Museum





















INFORMASJON & DOKUMENTER





Kartverket

EIE FROGNER & AKER BRYGGE
KRISTINELUNDVEIEN 2
0268 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 99-24-0055 (Helene Antone Norstrøm)
Vår referanse: 3408891/23378701
Bestilling: C3 2024-02-27 (2) 99

Dato
27.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5217	105	7.5.1961	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	149	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stempelark. Nr. 10.

Kannert den 9/5-61

av Bygher

8 MAI 1961 5217

5217

Simensbråten, den 3. mai 1961.

Undertegnede gir herved gr.nr. 149, br.nr. 112 - og utskilte tomt av eiendom 149 - og 113 bruksrett av vår private vei fra Lyngveien, og ned til inngangen av tomtene, mot vedlikehold av veien.

I tilfelle ødeleggelse av veien under bygging på utskilte tomt av 149 - og 113, pålegges byggeherren å sette veien istand.

Bilparkering i veien er forbutt.

Hilmar Nilsen
(sign)

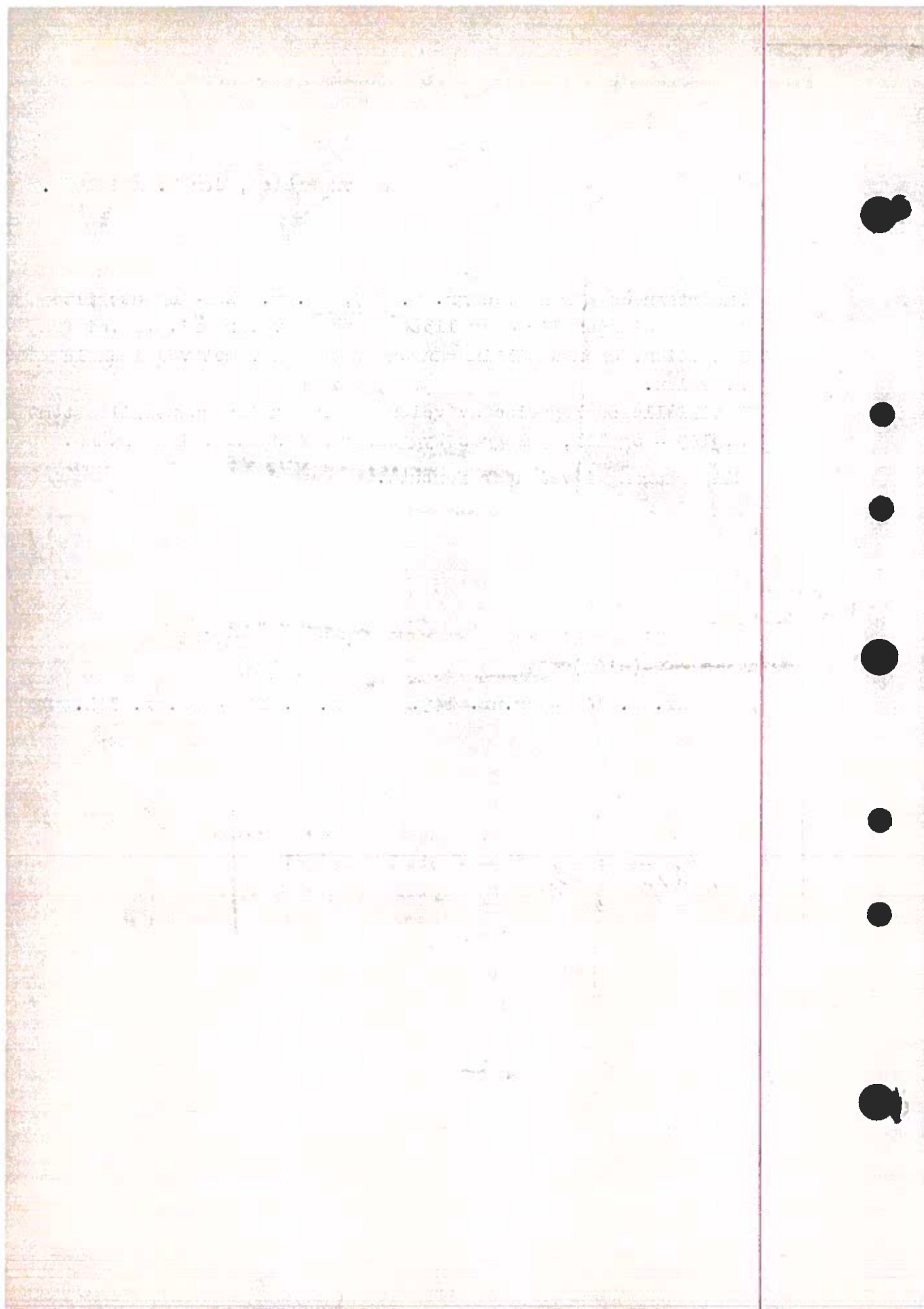
Gr.nr. 149 - Br.nr. 149.

Johan Bergqvist
(sign)

Gr.nr. 149 - Br.nr. 181.

DAGBOKFØRT SOM DOK. NR. 19 DEN
VED OSLO BYSKRIVEREMBETE, AKER DISTRIKT.
INNFOERT I GRUNNBOK. AVSKRIFT I BOK BL.
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN

Avskriftens rikighet bekreftes:
ck







Kartverket

EIE FROGNER & AKER BRYGGE
KRISTINELUNDVEIEN 2
0268 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 99-24-0055 (Helene Antone Norstrøm)
Vår referanse: 3408895/23378721
Bestilling: C3 2024-02-27 (2) 100

Dato
27.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
56909	105	12.11.1984	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	113	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

E R K L Å R I N G

vedrørende

Avskriftens riktighet bekreftes
ASGnr.149, bnr.113, Lyngveien 24

eiendom

Garasje

Arbeidets art

84/3124

Bygningskontr. jnr.

Den 25.10.84 har Oslo veisjef i henhold til veilovens
§ 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i
anledning ~~bygningens~~ avstand til vei.
garasjens

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre
ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen
måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo den 10/11-84.....

Kjetil Amesen

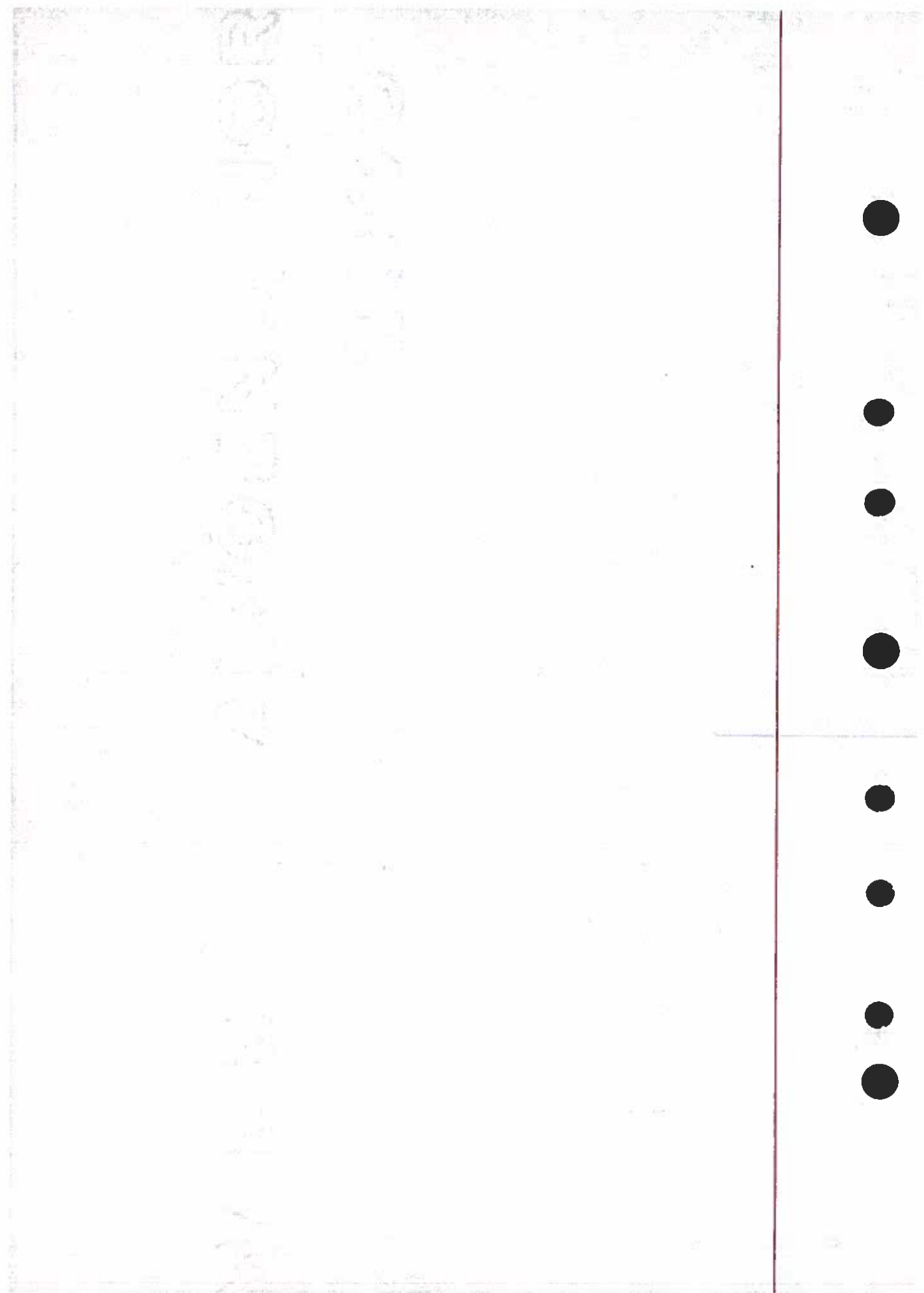
Rolf Sandberg.....

Eiers underskrift

DAGBOKFØRT

12.NOV.84 056909

BYSKRIVEREN I OSLO





Kartverket

EIE FROGNER & AKER BRYGGE
KRISTINELUNDVEIEN 2
0268 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 99-24-0055 (Helene Antone Norstrøm)
Vår referanse: 3408896/23378726
Bestilling: C3 2024-02-27 (2) 96

Dato
27.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
24784	105	9.12.1975	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	113	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

24784

- 9 DES. 1975

E R K L Æ R I N G

Undertegnende som eier av gnr. 149 bnr. 113 Lyngveien 24 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann og Kloakkvesens samtykke.

Eier av gnr. 149 bnr. 113 Lyngveien 24 gir fremtidig utskilte parseller rett til å føre vann- og spillvannsledninger over hverandres parsell om nødvendig samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. De ledninger som anlegges felles, er eierne solidarisk ansvarlig å vedlikeholde i fellesskap.

Torle Borgen

Eier av Lyngveien 24
149/113.

Dag-Tore Borgen

Eier av parsell (evt.
fremtidig) i Lyngveien 24

[Faktura og endre kontonummer](#)

Dine fakturaer

[Filtrer](#)

På denne siden vil du kunne se fakturaer fra alle virksomheter og bydeler i Oslo kommune.

Viser 5 av 5 fakturaer

[Sorter etter](#)

Fra:

Oslo kommune Innkrevningsetaten

30. november 2023

Beløp:

30,00

Forfallsdato:

27.12.2023

Status:

Betalt

Faktura:

 [Faktura 10866109](#)

Fra:

Oslo kommune Innkrevningsetaten

21. september 2023

Beløp:

8025,98

Forfallsdato:

25.10.2023

Status:

Betalt

Faktura:

 [Faktura 10788195](#)

Fra:

Oslo kommune Innkrevningsetaten

22. juni 2023

Beløp:

8025,98

Forfallsdato:

25.08.2023

Status:

Betalt

Faktura:

 [Faktura 10656428](#)

Fra:

Oslo kommune Innkrevningsetaten

27. april 2023

Beløp:

8003,12

Forfallsdato:

25.05.2023

Status:

Betalt

Faktura:

 [Faktura 10513002](#)

Fra:

Oslo kommune Innkrevningsetaten

2. mars 2023

Beløp:

7980,27

Forfallsdato:

27.03.2023

Status:

Betalt

Faktura:

 Faktura 10353259

Fakturaene er hentet den 8. mars 2024 kl. 19:04 fra våre systemer.

Kontakt Oslo kommune

Personvern og informasjonskapsler



Oslo

Orgnr: NO976819934MVA
Bankkonto: 1315.01.02000
SWIFT/BIC: DNBANOKK
IBAN: NO03 1315 0102 000

Side 1
Telefon: Se baksiden

Retur: Innkrevingsetaten, Postboks 4594 Nydalen, 0404 OSLO

Sandberg Mette Lisbeth
Lyngveien 24 B
1182 OSLO

Fakturert	01.03.2024	Termin/År	1/2024
Forfall	25.03.2024	Ant. seksj.	0
Gårds-/bruksnr.	149.113.0.0/1		
Eiendom	Lyngveien 24 B		
Eierkontakt	Sandberg Mette Lisbeth		
KID	24030000042725014		
Bruksnavn			

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 1. termin 2024

Fakturanr.: 10930632

Vare	Beskrivelse	Terminbeløp eks.MVA	MVA grunnlag	MVA	Å betale
1000	Renovasjonsgebyr	1.808,62	1.808,62	452,16	2.260,78
2000	Vann- og avløpsgebyr	3.274,58	3.274,58	818,64	4.093,22
3000	Feie- og tilsynsgebyr	68,00	68,00	0,00	68,00
4000	Eiendomsskatt	1.933,50	0,00	0,00	1.933,50
			5.151,20	1.270,80	8.355,50

Oslo bystyre vedtok i møte 13.12.2023 følgende endringer på kommunale avgifter og eiendomsskatt:

Renovasjonsgebyret øker med 9%.

Se www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt for hvordan eiendomsskatten beregnes.

Vann- og avløpsgebyret økes med 21,2%. Abonnenter som har vannmåler og store endringer i vannforbruket, bes kontakte VAV for justering av akonto.

Gebyr for tilsyn av fyringsanlegg er satt til kr. 272 for 2024. Gebyret for feiing holdes uendret.

13150102000

8.355,50

25.03.2024

Termin/År 1/2024
Gårds-/bruksnr. 149.113.0.0/1
Eiendom Lyngveien 24 B
Fakturanr. 10930632

Sandberg Mette Lisbeth
Lyngveien 24 B
1182 OSLO

Oslo kommune Innkrevingsetaten
Avdeling kommunale avgifter
Postboks 4594 Nydalen
0404 Oslo

24030000042725014

8355

50

5

13150102000

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt

Sandberg Mette Lisbeth
Lyngveien 24 B
1182 OSLO

Termin/År	1/2024	Fakturanr.	10930632
Gårds-/bruksnr.	149.113.0.0/1	Faktureret	01.03.2024
Eiendom	Lyngveien 24 B	Forfall	25.03.2024
KID	24030000042725014		
Eierkontakt	Sandberg Mette Lisbeth		

Renovasjonsgebyr

Vare	Beskrivelse	Utgning	Beløp
110024	Restavfall husholdning	240 liter 1 beholder(e) 1 gang pr. uke fra 01.01.2024 til 31.03.2024 andel 1/1	1.775,12*
117025	Papir husholdning	240 liter 1 beholder(e) hver 4. uke fra 01.01.2024 til 31.03.2024 andel 1/1	0,00*
120001	Standplassgebyr husholdning	1 standplass(er) á 673,75 pr. år 01.01.2024-31.03.2024	33,50*
Sum eks. MVA			1.808,62

Vann- og avløpsgebyr

Vare	Beskrivelse	Utgning	Beløp
201000	Abonnementsgebyr	(1 stk*448,00 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2024 - 01.04.2024	112,00*
201001	Vanngebyr etter areal/stipulert	(194 m ² *1,30*25,08 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2024 - 01.04.2024	1.581,29*
201002	Avløpsgebyr etter areal/stipulert	(194 m ² *1,30*25,08 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2024 - 01.04.2024	1.581,29*
Sum eks. MVA			3.274,58

Feie- og tilsynsgebyr

Vare	Beskrivelse	Utgning	Beløp
310000	Tilsyn ildsted/skorstein	(1 leil. * 272,00 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2024 - 01.04.2024	68,00*
Sum eks. MVA			68,00

Eiendomsskatt

Vare	Beskrivelse	Utgning	Beløp
410012	Eiendomsskatt bolig/fritid	(Beregningsgrunnlag: 2 762 228 * 2,8 promille) for termin 1 av 4	1.933,50
Sum eks. MVA			1.933,50

* Inngår i MVA-grunnlag

Eiendomsskatt og kommunale avgifter i Oslo

Betaling

Innkrevningsetaten fakturerer eiendomsskatt og kommunale avgifter i Oslo kommune.

Konto: Konto for innbetaling av eiendomsskatt og kommunale avgifter: **1315 01 02000**

Du kan også betale med:

AvtaleGiro - ta kontakt med banken

eFaktura dersom du bruker nettbank

Frister: Eiendomsskatt og kommunale avgifter forfaller til betaling i fire terminer med forfallsdato: 25/3, 25/5, 25/8 og 25/10. Ved forfall på lørdag, søndag eller helligdag, blir fristen første virkedag.

Renter: Betaler du for sent må du i tillegg betale forsinkelsesrenter regnet fra forfall og til betaling skjer. Rentesatsene finner du på www.skatteetaten.no

Kommunens panterett: Oslo kommune har lovfestet pant i eiendommen for eiendomsskatt, vann og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsgebyr, jf. panteloven §§ 6-1.

Kreditfaktura: Tilgodebeløp utbetales dersom det ikke foreligger andre restanser. Vi tilbakebetaler i utgangspunktet til den samme bankkonto som ble benyttet ved innbetaling med KID. Dersom det skal tilbakebetales til en annen konto må det elektroniske skjema

www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling fylles ut og sendes Innkrevningsetaten. Innkrevningsetaten tar ikke i mot telefonhenvendelser om å bruke et annet bankkontonummer.

Endre eier eller fakturamottaker:

Benytt våre elektroniske skjema:

www.oslo.kommune.no/kommunale-avgifter/eierskifte

Eiendomsskatt – beregning og mer informasjon

Eiendomsskatteseddelen er sendt til alle eiere, og den viser hvordan eiendomsskatten for eiendommen er beregnet. Hvis du mener eiendomsskatten er feil, må du klage innen fristen, se www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/klage

OBS! Du må betale eiendomsskatten selv om du har sendt inn klage.

Eiendomsskatten blir fakturert sammen med kommunale avgifter. Merk at mange sameier har felles faktura for alle seksjonene for kommunale avgifter, mens eiendomsskatten faktureres per seksjon.

Du kan lese mer om eiendomsskatt i Oslo på: www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt

Kommunale avgifter – beregning og mer informasjon

Dersom du mener beregningsgrunnlaget for kommunale avgifter er feil, må du melde fra om dette. Meldingen sender du direkte til den etaten det gjelder. Se kontaktinformasjon til den enkelte etat lenger ned.

Klage: Du kan klage på vedtaket om beregning av kommunale avgifter til klagenemnd opprettet av bystyret, jf. forvaltningsloven § 28, 2. ledd. Klagen må du fremme overfor den etaten klagen gjelder innen tre uker etter at dette vedtaket er mottatt.

Mer informasjon, satser og regler finner du på Oslo kommunes nettsider:

www.oslo.kommune.no/renovasjons-og-gjenvinningsetaten

www.oslo.kommune.no/brann-og-redningsetaten

www.oslo.kommune.no/vann-og-avlopsetaten

www.oslo.kommune.no/Innkrevningsetaten

Feie- og tilsynsgebyr:

I medhold av Brann- og eksplosjonsvernloven av 14.06.2002 og «Forskrift om brannforebygging» av 01.01.2016 §17 er det pålagt feiing og tilsyn av fyringsanlegg.

Feiing og tilsyn skal utføres etter etatens risikovurdering.

Tilsynsgebyret beregnes slik at det årlige beløpet fordeles likt på terminene, uavhengig av når du får tilsyn utført.

Feiegebyret betales etter utført feiing sammen med øvrige kommunale avgifter og gebyrer.

Les mer om dette i § 4 i «Forskrift om gebyr for tilsyn og feiing av fyringsanlegg, Oslo av 16.12.2020.

Det er eier og brukers ansvar å melde fra om endringer på skorstein og ildsted.

Henvendelse om beregning av kommunale avgifter og eiendomsskatt må du rette direkte til den etaten det gjelder. Vi kan yte raskere service dersom du oppgir eiendommens gårds- og bruksnummer

Renovasjonsgebyr:

Det er lovpålagt kommunal renovasjon av husholdnings-avfall i Oslo, jf. forurensningsloven. Eier av eiendom hvor det oppstår husholdningsavfall plikter å betale renovasjonsgebyr.

Gebyrplikten løper fra det tidspunkt husholdningsavfall oppstår på eiendommen. Abonnementen plikter å kontrollere mottatt faktura slik at renovasjonsgebyret stemmer overens med den tjenesten som faktisk utføres. Endringer som eierforhold, permanent fraflytting, nedrivning, brann etc. må meldes skriftlig til Renovasjons- og gjenvinningsetaten. Gebyrplikt løper inntil melding er mottatt. Gebyret dekker kostnader knyttet til Renovasjons- og gjenvinningsetatens hentetjenester (innsamling/sluttbehandling av avfall), bringetjenester (mini-/gjenbruksstasjoner, returpunkt o.l.) og administrasjonskostnader.

Renovasjonsgebyret er differensiert og deles i:

- En hoveddel som er lik for alle abonnenter med samme volum husholdningsavfall, antall standplasser og tømmehyppighet per uke.

Dersom abonnenten har flere beholdere på standplass beregnes kun ett standplassgebyr. Hvis flere abonnenter deler standplass deles standplassgebyret på antall abonnenter. Hoveddelen multipliseres med antall tømminger per uke.

- En tilleggsdel som kun belastes de abonnenter som får utført tilleggsarbeid i forbindelse med innhenting av avfall.

Tilleggsdelen består av flere komponenter:

- Trinnvis tilleggsgebyr: Skal kompensere for renovatørens tilleggsarbeid ved innhenting av husholdningsavfall hos den enkelte abonnent. Tilleggsgebyret multipliseres med antall restavfallsbeholdere på standplass og antall tømminger per uke.
- Fast tilleggsgebyr for låst dør: Påløper per dør/port som renovatøren må låse opp for å gjennomføre henteordningen og multipliseres med antall tømminger per uke.

Næring: For næring gjelder egne avtalebetingelser. Se våre nettsider.

Vann- og avløpsgebyr:

Kommunale forskrifter er vedtatt 24.11.1993 i medhold av vass- og avløpsanleggslova og kapittel 16 i forurensningsforskriften.

Abonnementsgebyr: Det betales et fast gebyr uavhengig av forbruk for hvert abonnement.

Avløpsmengden: Denne settes som regel lik vannforbruket. Eiendommer uten WC gis et fradrag på 50 % i forbruks-gebyret for avløp.

Vannmålergebyr: Det betales et årlig gebyr for vannmålere avhengig av vannmålerens dimensjon.

Forbruksgebyr: Det betales et forbruksgebyr som enten stipuleres ut fra bruksareal på eiendommen eller måles gjennom vannmåler.

Bruksareal er alt av innvendig bruksareal fra kjeller til loft. Unntatt er utvendige boder og innvendige garasjer. Du må ikke forveksle bruksareal med primærrom (P-ROM) som oppgis til ligningsmyndighetene og er bruksareal av innredet rom (ikke kott, boder og lignende).

Forbruket stipuleres til 1,3 kubikkmeter i året per kvadratmeter tilknyttet bruksareal.

For husholdningsabonnenter beregnes forbruksgebyret etter bruksareal. Husholdningsabonnenter kan kreve å få gebyret basert på målt forbruk. For andre abonnenter beregnes forbruksgebyret etter målt forbruk.

Kontaktinformasjon

Feie- og tilsynsgebyr:

Brann- og redningsetaten
Seksjon boligsikkerhet
Nedre Rommen 2
0988 Oslo
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Telefon: 23 46 97 70

Renovasjonsgebyr:

Renovasjons- og
gjenvinningsetaten
Postboks 14 Vollebekk
0516 Oslo
postmottak@reg.oslo.kommune.no
Telefon: 23 48 36 30

Vann- og avløpsgebyr:

Vann- og avløpsetaten
Pb 4704 Sofienberg
0506 Oslo
postmottak@vav.oslo.kommune.no
Telefon: 23 44 01 33

Eiendomsskatt:

Innkrevningsetaten
Postboks 4594 Nydalen
0404 Oslo
postmottak@ine.oslo.kommune.no
Telefon: 21 01 40 04

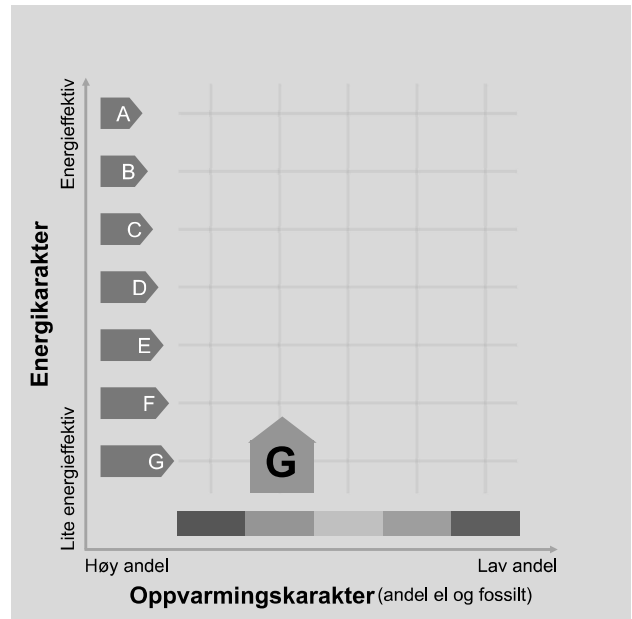
Faktura, betaling, eierskifter:

Innkrevningsetaten, Postboks 4594 Nydalen, 0404 Oslo,
postmottak@ine.oslo.kommune.no
Telefon: 21 01 40 04

Henvendelse om beregning av kommunale avgifter og eiendomsskatt må du rette direkte til den etaten det gjelder. Vi kan yte raskere service dersom du oppgir eiendommens gårds- og bruksnummer

ENERGIATTEST

Adresse	Lyngveien 24B
Postnummer	1182
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80345747
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b738e0b4-4e99-4f0f-963f-9a04be9990c0
Dato	08.03.2024



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	193
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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: Lyngveien 24B
Postnummer: 1182
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 08.03.2024 18:25:14
Energimerkenummer: b738e0b4-4e99-4f0f-963f-9a04be9990c0

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 149
Bruksnummer: 113
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80345747

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: 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 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Kartverket

EIE FROGNER & AKER BRYGGE
KRISTINELUNDVEIEN 2
0268 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 99-24-0055 (Helene Antone Norstrøm)
Vår referanse: 3408892/23378706
Bestilling: C3 2024-02-27 (2) 98

Dato
27.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12325	105	1.7.1975	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	169	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

E R K L Å R I N G

12325
- 1 JUL 1975

Undertegnede Håkon Hansen som har grunnbokshjemmel til gnr. 149 bnr. 169, Lyngveien 22, Oslo 11, erklærer herved at han er enig i at det hus som er planlagt oppført på en parsell som skal fradeles nabotomten gnr. 149 bnr. 113, kan føres opp nærmere nabogrensen enn 4 meter.

Oslo den 24/6 1975

Håkon Hansen

Håkon Hansen

Vi bekrefter herved at Håkon Hansen har undertegnet denne erklæring i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Leif Ljelladr.: Regne Nielsen 1, 8 Oslo
født: 26. 05. 33Kenneth Kærsmoadr.: Soalerveien 9 Oslo 11
født: 4/10 - 32Avskriftens riktighet bekreftes:
g



Kartverket

EIE FROGNER & AKER BRYGGE
KRISTINELUNDVEIEN 2
0268 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 99-24-0055 (Helene Antone Norstrøm)
Vår referanse: 3408893/23378711
Bestilling: C3 2024-02-27 (2) 97

Dato
27.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17563	105	16.9.1975	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	169	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

17563

16 SEPT. 1975

E R K L Å R I N G

vedr.

Gnr. 149 bnr. 169

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver samtykker herved i
at min naboeiendom

gnr. 149 bnr. 113, Lyngveien 24

bebygges inntil min grense, som byggemelding jnr. 75/2313
viser, idet jeg i henhold til bygningslovens § 70, 2
forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å be-
bygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens
bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr.
bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds
samtykke.

Oslo, den 15/9 75

Håkan Hansen

eier/fester

Avskriftens riktighet bekreftes
BdHåkan Hansen

skjøtteinnehavers underskrift

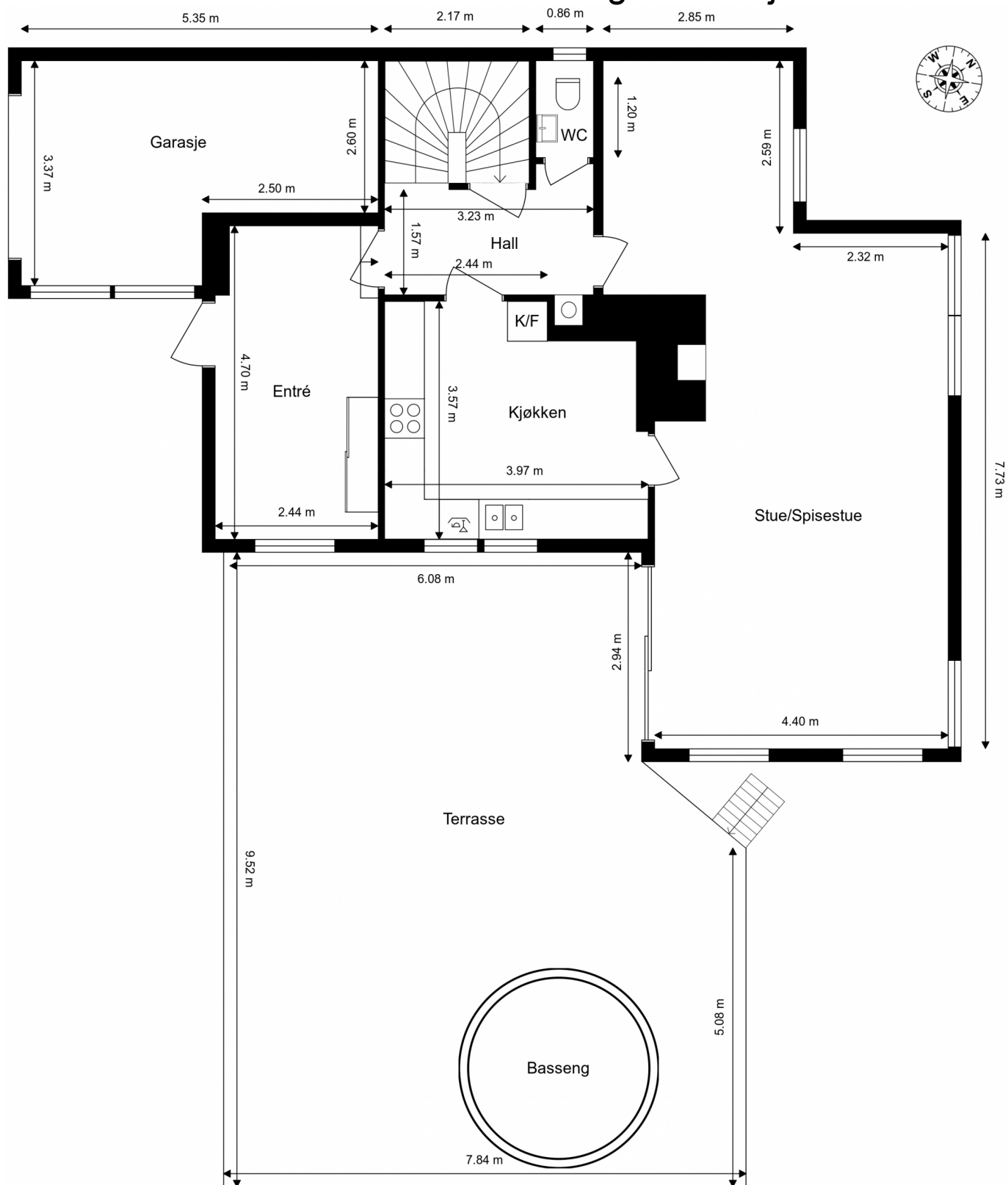


$\frac{d}{dt} \left(\frac{\partial L}{\partial v_i} \right) = - \frac{\partial L}{\partial x_i}$



Lyngveien 24B, 1182 OSLO

Vertikal delt tomannsbolig - 1.etasje



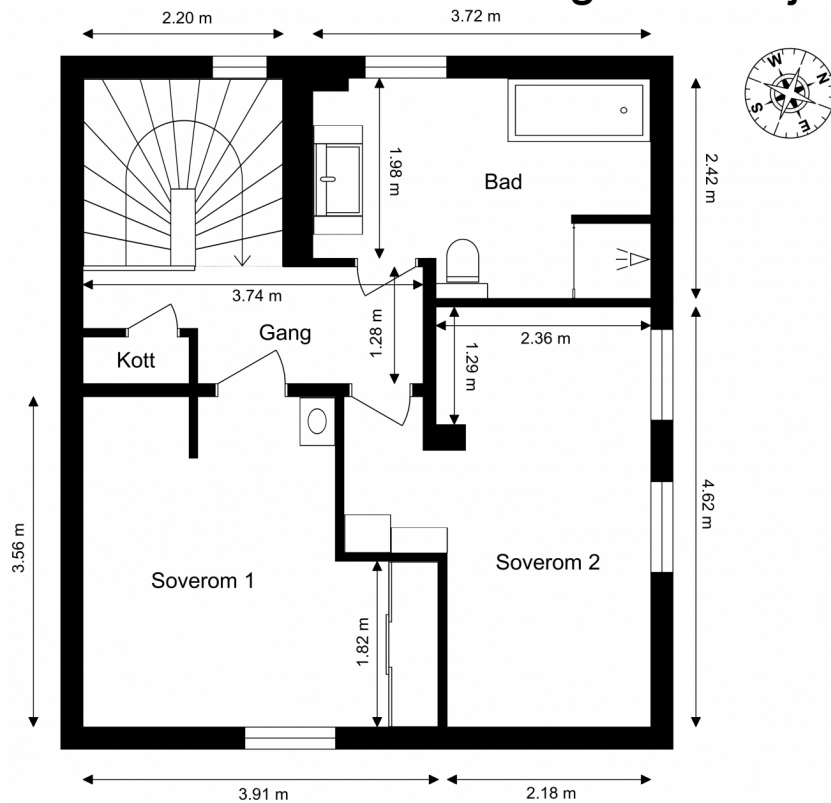
Ordernr. 15052400



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Lyngveien 24B, 1182 OSLO

Vertikal delt tomannsbolig - 2.etasje



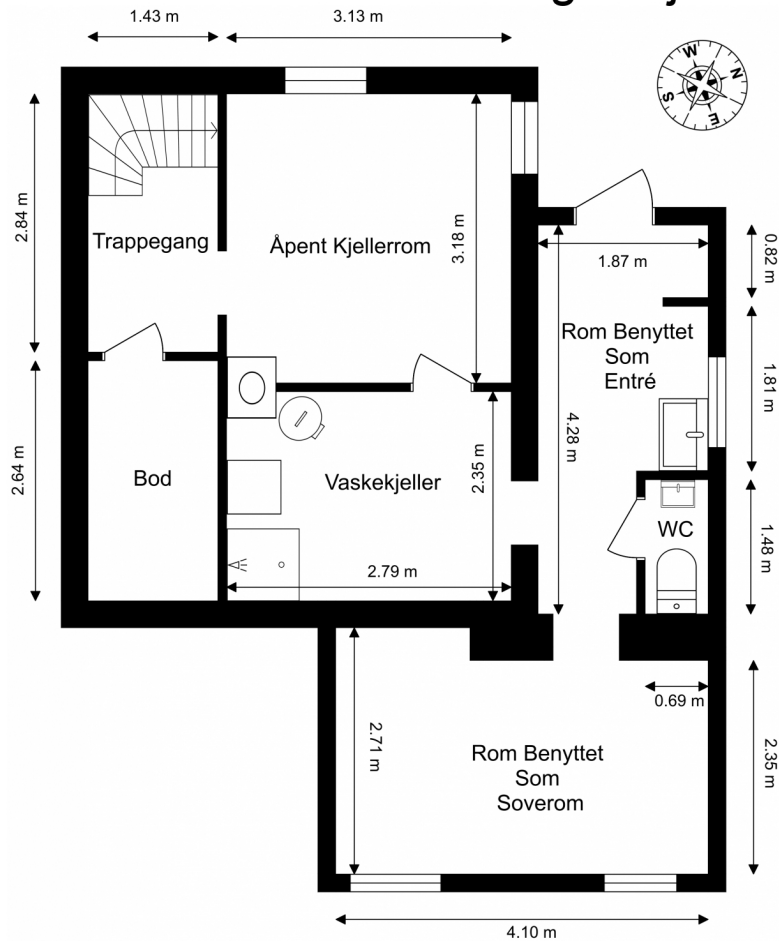
Ordernr. 15052400



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Lyngveien 24B, 1182 OSLO

Vertikal delt tomannsbolig - Kjeller



Ordernr. 15052400



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lyngveien 24B
1182 OSLO
Gnr./Bnr.: 149/113
Oslo kommune

Areal

Vertikal delt tomannsbolig
Bruksareal: 193 m²

Totalt bruksareal (BRA): 193 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.02.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.02.2024
Referansenummer	15052400
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0055
Hjemmelshaver/selger	Jon Arild Sandberg/Mette Lisbeth Sandberg
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Jon Arild og Mette Lisbeth Sandberg
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	22.02.2024 16:37

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Lyngveien 24B
Postnummer/sted	1182 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	149/113
Tomt	Eiet tomt: 524 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Vertikal delt tomannsbolig	1917	1975 og 1987	

Byggemåte

Vertikal delt tomannsbolig beliggende i Lyngveien 24B i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Eiet tomt opparbeidet med steinlagt gårds plass/adkomstvei, gressplen, støttemur og diverse beplantning. Parkering i garasje samt oppstillingsplass i gårds plass.

Vertikal delt tomannsbolig fra 1917, påbygget 1975 og 1987. Støpt plate. Grunnmur av naturstein, murkonstruksjoner og lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasader utført i stående kledning. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med betongtakstein. Profilert entrédør av tre. Hev-skyvedør med karmen av tre og to-lags glass fra 1986. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra ukjent årstall, 1979, 1986, 2006 og 2008. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 2013.

Vertikal delt tomannsbolig over tre etasjer samt råloft og blindkjeller.
Boligen består av:
U.etasje: Rom benyttet som entré, rom benyttet som wc-rom, rom benyttet som soverom, vaskekjeller, bod, trappegang og åpent kjellerrom.
1.etasje: Entré, hall, wc-rom, stue/spisestue og kjøkken.
2.etasje: Gang, bad og to soverom.
Utgang fra stue til sydøst-vendt terrasse.
Utgang fra entré(kjeller) til nordøst-vendt steinlagt plattform.
Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
		Avløpsrør	10	
Toalettrom (Ikke våtrom) - /wc-rom, 1.etasje		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Avløpsrør	10	
Toalettrom (Ikke våtrom) - /wc-rom, kjeller		Ventilasjon	11	
Øvrige rom		Overflater himling	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - U.etasje		Spesielle observasjoner	12	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	12	
		Annet	12	
Krypekjeller - /blindkjeller		Utvendig inspeksjon	12	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	13	
		Kontroll av diffusjonssperre	13	
		Inspeksjonsmulighet	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	Kr 50 000 - 100 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	14	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Radon		Radon	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	17	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	18	
		Konstruksjon	18	
		Inspeksjonsmulighet	18	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	18	
		Gesimsløsninger	18	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	19	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	20	
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	20	
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	20	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	20	
		Alder	20	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	20	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	20	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Vertikal delt tomannsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Kjeller	52			52	10
	Rom benyttet som entré, rom benyttet som wc-rom, rom benyttet som soverom, vaskekjeller, bod, trappegang og åpent kjellerrom				Steinlagt uteplass
1.etasje	82	17		99	68
	Entré, hall, wc-rom, stue/spisestue og kjøkken	Garasje			Terrasse(ink basseng)
2.etasje	42			42	
	Gang, bad og to soverom				
SUM	176	17		193	78
Total bruksareal: 193 m²					

Kommentar til areal

Størrelse på terrasse samt steinlagt platting er kun oppgitt til ca m² grunnet flater var dekket av snø på befaringstidspunktet. Avvik kan ikke utelukkes.

Kun deler av arealet i 2.etasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 46 m², men grunnet lav takhøyde er kun 42 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m².

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av underetasje og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Boligen inneholder 142 m² P-ROM og 51 m² S-ROM(Garasje, bod, trappegang, vaskekjeller og åpent kjellerrom).

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ca 2006. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Innredning med nedfelt servant med to-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassdør med ett-greps armatur. Badekar med ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør av rør-i-rør system og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksvifte plassert i vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 35,8 %, temperatur 16,4 grader C og duggpunkt 1,2 grader C.
	TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Risiko/konsekvens: Redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel anbefales etablert.
		Vannrør	TG2 gjelder kobberrør i sjakt: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning.
		Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Overflater vegger	Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger anbefales rengjort/fornyet.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Fallforhold (gulv)	TG2 gjelder: Overflate fra topp gulv ved dør til sluk er målt til 3 mm. Dette er vurdert til å være noe dårlig med tanke på avrenning til sluk. Fare for vannansamling. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste tilnærmet flat gulv. Til informasjon: Det er etablert oppbrett på tettesjikt på ca 30 mm ved dør. Rommet er av den grunn vurdert til å være lekkasjesikkert.
		Avløpsrør (ink. sluk)	TG2 gjelder avløpsrør av støpejern i sjakt: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 1987. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Oppvaskmaskin. Integrert stekeovn plassert i høyskap. Nedfelt induksjonstopp. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Integrert kjøleskap med fryser. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger utført i malt strietapet og pussede malte flater. Himlingsflate utført malt panel med åpne drager.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Annet	
		Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, anbefales etablert.
	TG 2	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. Til informasjon: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, anbefales etablert.
		Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer stedvis preg av alder/slitasje. Risiko/konsekvens: Eventuelt behov for vedlikehold/utbedringer.
		Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning.

Toalettrom (Ikke våtrom) - /wc-rom, 1.etasje

Wc-rom fra ca 2013. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt panel. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv	
	TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel anbefales etablert. Ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør etableres.
		Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning.
		Sanitærutstyr / innredning	Innebygget toalettsisterner har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning.

Toalettrom (Ikke våtrom) - /wc-rom, kjeller

Wc-rom fra ca 2004. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger utført i fliser. Himlingsflate utført i malt panel. Innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Ventilasjon	Ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør etableres. Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Risiko/konsekvens: Redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel anbefales etablert.
-------------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med gulvbelegg, parkett og laminat. Vegger utført i brysningspanel, glatte malte flater, pussede malte flater, malt panel, tapetserte flater og panelplater. Himlingsflater utført i malt panel. Himlingsvarme i skråtak i stue/spisestue. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré samt soverom 1 og garderoreskap på soverom 2. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



Innerdører

Enkelte innerdører bærer preg av slitasje.



TG 2

Overflater himling

Tilstand på himlingsvarme er ukjent, er opplyst om at ikke har vært benyttet på mange år. TG2 er satt for å belyse risiko.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - U.etasje

Etasjen er delvis under terreng. Gulvflater utført i pusset betong, impregnerte bord, gulvbelegg og laminat. Vegger utført i åpen grunnmurskonstruksjon, pussede malte flater, malt strietapet og brysningspanel. Himlingsflater utført i malt panel og glatte malte flater. Profilerte/glatte innerdører. Garderobeskap på soverom. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
		Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Forholdet er av estetisk karakter. Utbedring bør vurderes.
	TG 2	Spesielle observasjoner	Observert saltutslag på gulvflate i trappegang. Dette er indikasjon på utilsiktet fuktvandring i konstruksjonen. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20. Selv det ikke er registrert følgeskader, kan det ikke utelukkes. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
		Annet	Vaskekjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til vann-/lekkasjesikkerhet. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må det påbergnen større kostnader. Øvrige observasjoner: Kun naturlig avtrekk. Benyttet uegnede materialer på gulvflate.

Krypekjeller - /blindkjeller

Blindkjeller under entré.

	TG 2	Utvendig inspeksjon	Bygget har blindkjeller, men denne er ikke inspisert pga. manglende tilkomstmulighet. Det bemerkes at blindkjellere erfaringsvis er spesielt utsatt for fuktskader og det er derfor sterkt uheldig at inspeksjon inne i selve blindkjelleren ikke kan foretas. Det kan derfor ikke utelukkes at det er skader. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	TGIU	Innvendig inspeksjon	

Loft - uinnredet / råloft

Adkomst via luke med nedfellbar trapp i gang, 2. etasje.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater gulv - Statikk

 TG 2	Overflater vegger/undertak	Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak. Skyldes mest sannsynlig taklekkasje. Svertesopp observert i undertak. Spiker stikker ned igjennom undertak, risiko med tanke på kuldebro og kondensering. Fuktmerker observert på/ved skorstein. Tiltak for å stoppe fukt/lekkasjer må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes dersom behov.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Utbedring av konstruksjonen bør påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.
	Inspeksjonsmulighet	TG2 gjelder kryploft over entré: Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkost bør etableres.
 TG 3	Konstruksjonsoppbygging	TG2 gjelder: Se punkt overflate vegger/undertak. TG3 gjelder: Det er ikke etablert ventilering av kaldtloft. Det er observert skader/symptomer på skader, skjulte skader kan ikke utelukkes. Ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og skader må utbedres. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggår utført i teglstein. Peis med innsats plassert i stue/spisestue.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Trapper av trekonstruksjoner mellom etasjene. Rekkverk og håndløper av treverk.

	TG 2	Innvendige trapper	TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. TG2 gjelder trapp til innredet loft: Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG2 gjelder trapp til kjeller: Trappens bruksflater bærer preg av slitasje. Overflater anbefales fornyet. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen. Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.
--	------	--------------------	--

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av tre.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang og soverom 1.

	TG 2	Skjevhetmåling	Det er noe merkbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 53 mm i gang og 36 mm på soverom 1. Det kan ikke utelukkes at skjevhetene skyldes eventuelt tidligere/pågående setninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert
--	------	----------------	--

Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré og soverom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
		Skjevhetmåling	Største målte avvik er målt på soverom. Avviket er målt til 12 mm. Dette er vurdert og funnet i orden.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av tre og betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Hall og stue/spisestue.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er noe merkbare skjevheter i hall. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 34 mm. Det kan ikke utelukkes at skjevhetene skyldes eventuelt tidligere/pågående setninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.
---	----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber og rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i vegg i trapp mot bad. Varmtvannsbereder på ca 198 L fra 2011 plassert i vaskekjeller. Hovedstoppekran for vann er plassert i vaskekjeller. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluke for avløp plassert i åpent kjellerrom. Etablert dusjkabinett i vaskekjeller. Oppvaskkum i entré, kjeller. Opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
---	---

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder eldre vannrør av kobber: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning. TG2 gjelder eldre avløpsrør av støpejern: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning.
---	--	--

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:
Kjeller: 1,96 meter i entré samt wc-rom. 2,17 meter på soverom. 1,93 meter i vaskekjeller.
1. etasje: 2,22-2,51 meter i entré. 2,4 meter på kjøkken. 2,2-3,44 meter i stue/spisestue og 2,36 meter i øvrige rom.
2. etasje: 1,34-2,42 meter i gang. 1,26-2,26 meter på bad. 1,4-2,42 meter på soverom 1 og 2,08-2,42 meter på soverom 2.

Til informasjon:
Kjelker har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Til informasjon:
Rom benyttet som soverom avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Radon

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.
---	-------	--

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Ja.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja, ca 2020. Ikke fremlagt dokumentasjon.
Forekommer det at sikringer løses ut: Ja.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:
Sikringsskap med skru-/automatsikringer er plassert i gang 2. etasje.

 TG 3	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	TG2 gjelder: Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon. Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer. Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap.
		TG3 gjelder: Det er ifølge selger utført egeninnsats/ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.
På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller
---	---

	Brannskiller	Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.
--	--------------	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
	TG 2	Fasader ink. kledning	Overflatebehandlingen bærer preg av alder/slitasje. Overflatebehandling bør påregnes. Observert råteskader i limtre på fasade mot vest. Råteskader bør utbedres. Det er ukjent hvor omfattende skadene er, skjulte/bakenforliggende skader kan ikke utelukkes.

Dører og vinduer

Profilert entrédør av tre. Hev-skyvedør med karmen av tre og to-lags glass fra 1986. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra ukjent årstall, 1979, 1986, 2006 og 2008. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 2013.

	TG 2	Vinduer	Det ble stedvis påvist punkterte glass/vinduer. Eksempelvis følgende vindu: soverom 1 og vindu ved hjørne mot nordvest i stue/spisestue. Utskifting av glass anbefales. TG2 gjelder vinduer fra ukjent årstall, 1979 og 1986: Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utsiftning anbefales. TG2 gjelder vinduer på soverom i kjeller: Innsettsdetaljer er ikke tilfredsstillende, manglende beslag samt puss rundt vinduer. Fare for fukt i konstruksjon.
		Dører	Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Det ble observert punktert glass i terrassedør. Bør byttes.

Yttertak

Yttertaktekking er fra 1987.
Saltak.
Taket er tekket med betongtakstein.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takvinkel/Takform	
	TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertækking) Konstruksjon Inspeksjonsmulighet Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, taket viser tegn til svekkelse i yttertaktekking. Utsifting bør påberegnes. Se punkt overflate vegger/undertak under råloft. TG2 gjelder: Se punkt overflate vegger/undertak under råloft. Deler av taket er bygget i luftet skråtakkonstruksjon. Selv om det ikke er observert synlige tegn på skader/løkkasje har konstruksjonen erfaringsmessig økt fuktrisiko. TG2 er satt for å belyse risiko samt må ses i sammenheng med observasjoner gjort på råloft. Det kan ikke utelukkes behov for utbedring. Se punkt inspeksjon under råloft. Taket er ikke inspisert grunnet is og snø. Det er ikke etablert forkant beslag på del av opprinnelig del av tak mot sydvest. Dette kan påvirke konstruksjonen over tid. Videre undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	TG 3	Gesimsløsninger	TG3 gjelder: Se punkt konstruksjoner under råloft for beskrivelse samt sjablongmessig prisanslag.
	TGIU	Takgjennomføringer Skorsteiner over tak Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydøst-vendt terrasse på 68 m²(ink. basseng). Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Nedfelt basseng med diameter på ca 4,8 meter. Rekkverk av trekonstruksjoner og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca 1 meter.

	TGIU	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) Annet	Terrasse er ikke inspisert grunnet snø/is. Basseng med tilhørende utstyr er ikke vurdert.
--	------	---	---

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra entré(kjeller) til nordøst-vendt steinlagt platting på 10 m².

	TGIU	Platting	Ikke inspisert grunnet snø/is.
--	------	----------	--------------------------------

Utvendige trapper

Utvendige trapper av trekonstruksjoner. Rekkverk/håndløper av treverk.

	TG 2	Helhetsvurdering	Utvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens krav(NS3600) til rekkverk/håndløper. Tiltak anbefales.
--	------	------------------	--

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår og 1987.
Grunnmur i naturstein, murkonstruksjoner og lettklinkerblokker.

	TG 2	Grunnmur	Registrert riss/sprekker i grunnmur mot nordvest. Kan ikke utelukkes at dette skyldes setninger. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling. Risiko/konsekvens: Eventuelt pågående bevegelse med behov for vedlikehold/utbedringer.
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
		Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra 1987.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre).
Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør, andre er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt over tre nivåer.

 TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Det er usikkert om takvann ledes i eget lukket avløpsystem, og om det fungerer tilfredstillende. Kan innebære økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Grunnmursplater mangler klemlist, dette kan medføre utilsiktet fuktbelastning av grunnmuren. Tiltak anbefales.
	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Se punkt konstruksjoner under "rom under terreng".
	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	Se punkt spesielle observasjoner under "rom under terreng".
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong, naturstein og lettklinkerblokker.

 TG 2	Forstøtningsmurer	Rekkverkets tilstand og/eller utforming vurderes å ha behov for utbedringer med tanke på sikkerheten. Tiltak anbefales.
		Observert riss/sprekk ved hjørne mot nord. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling. Risiko/konsekvens: Eventuelt pågående bevegelse med behov for vedlikehold/utbedringer.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning opplyst om å være fra ca 1957.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendige vann-/avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Det kan ikke utelukkes behov for vedlikehold/utskiftning innenfor noen år. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger 19.02.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt brukslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

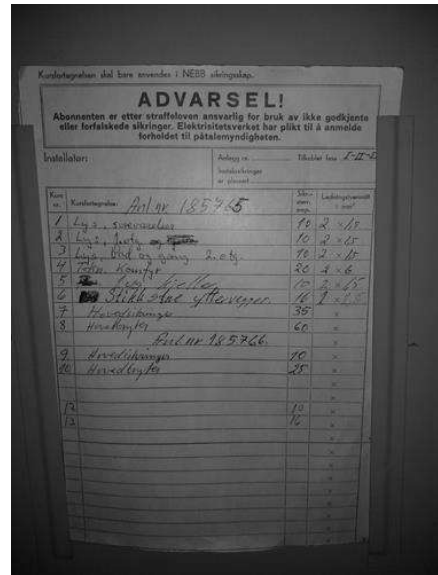
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Kommentar - [Fuktmerker undertak råloft 3]



Kommentar - [Fuktmerker undertak råloft 2]



Kommentar - [Fuktmerker undertak råloft 1]



Kommentar - [Sluk dusjnische, bad]



Kommentar - [Sluk under badekar, bad]



Kommentar - [Råteskade limtre]



Kommentar - [Riss/sprekker i grunnmur 3]



Kommentar - [Riss/sprekker i grunnmur 2]



Kommentar - [Riss/sprekker i grunnmur 1]



Kommentar - [Riss/sprekk støttemur]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240055
Adresse	Lyngveien 24B		
Postnr.	1182	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1983	Hvor lenge har du bodd i boligen?	40 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalensr	3765102
Selger 1 Fornavn	Jon Arild	Etternavn	Sandberg
Selger 2 Fornavn	Mette Lisbeth	Etternavn	Sandberg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Ingeniørfirma Viking AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rehabilitering av bad utført av boligeier som er faglært rørlegger og den gang ansatt i Ingeniørfirma Viking AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Kjærnsmo AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny membran i gulv. Smøremembran på alle vegger utført av huseier.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Ingeniørfirma Viking AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet inn og utvendig stoppekran. Montert reduksjonsventil. Byttet varmtvannsbereder.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ved overtagelse av hus var det noen små skjevheter på gulv. Huset er fra 1917 og fundamentert på stabelmur.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Mus i kjeller en gang. Gnagd på noe stearinlys i en pappeske.
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rehabilitering og tilbygg ved overtagelse. Utført i perioden 1984 -1987
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rehabilitering og tilbygg ved overtagelse. Utført i perioden 1984 -1987.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kontrollert av Abildsø Elektriske for ca. 4 år siden
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Egeninnsats rehabilitering og tilbygg ved overtagelse. Utført i perioden 1984 -1987. Under kontroll av tømrmester Terje Løken Bygg AS.
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Nabovarsel ang. utbygging av Lyngveien 28
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Delvis innredning av kjeller

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Felles vann og avløp med Lyngveien 24 A. Privat avtale for tilgang til Lyngveien 24 A for vedlikehold.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Soveromsvindu bør byttes (råde).
Gangvindu bør byttes (råde).
Punkterte isolerglass terrassedør og lite vindu ved spisestue.
Kjellervinduer. Smyg må pusses.
Vannbord mot Lyngveien 24A må byttes.
Enkelte sprukne takstein.
Motor markise defekt.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Emilie Langeland Nielsen
LYNGVEIEN 24B

Dato: 06.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86484792
7619201

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.149 BNR. 113

Vi viser til bestilling av 20240206 for LYNGVEIEN 24B.

GNR. 149 BNR. 113

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.06.1915.

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

520 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



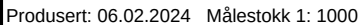
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



1191723

Regulering av strøket Simensbråten - Vestengen - Ryenengen.

1191723 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.11.1923

Vedtatt av: Reguleringskommisjon

Vedtaksdokumenter: [192301326](#)

Lovverk: Før BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



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.



OSLO KOMMUNE

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

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

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

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

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

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

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

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

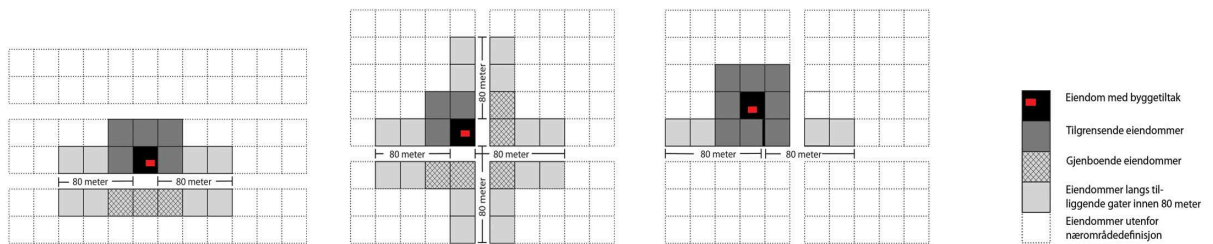
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde 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 byggegrøper 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 søknadspåliggende 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.

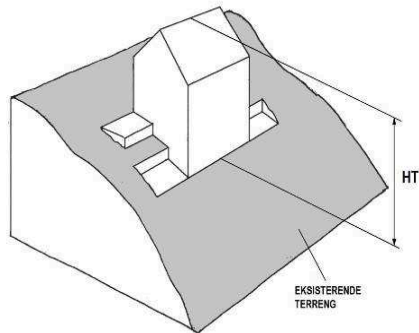
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekke- og vanndrag (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 %.

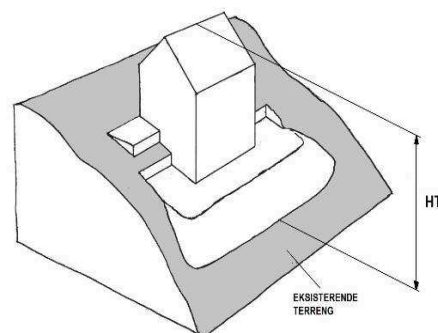
Følgende høyder tillates:

- 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 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

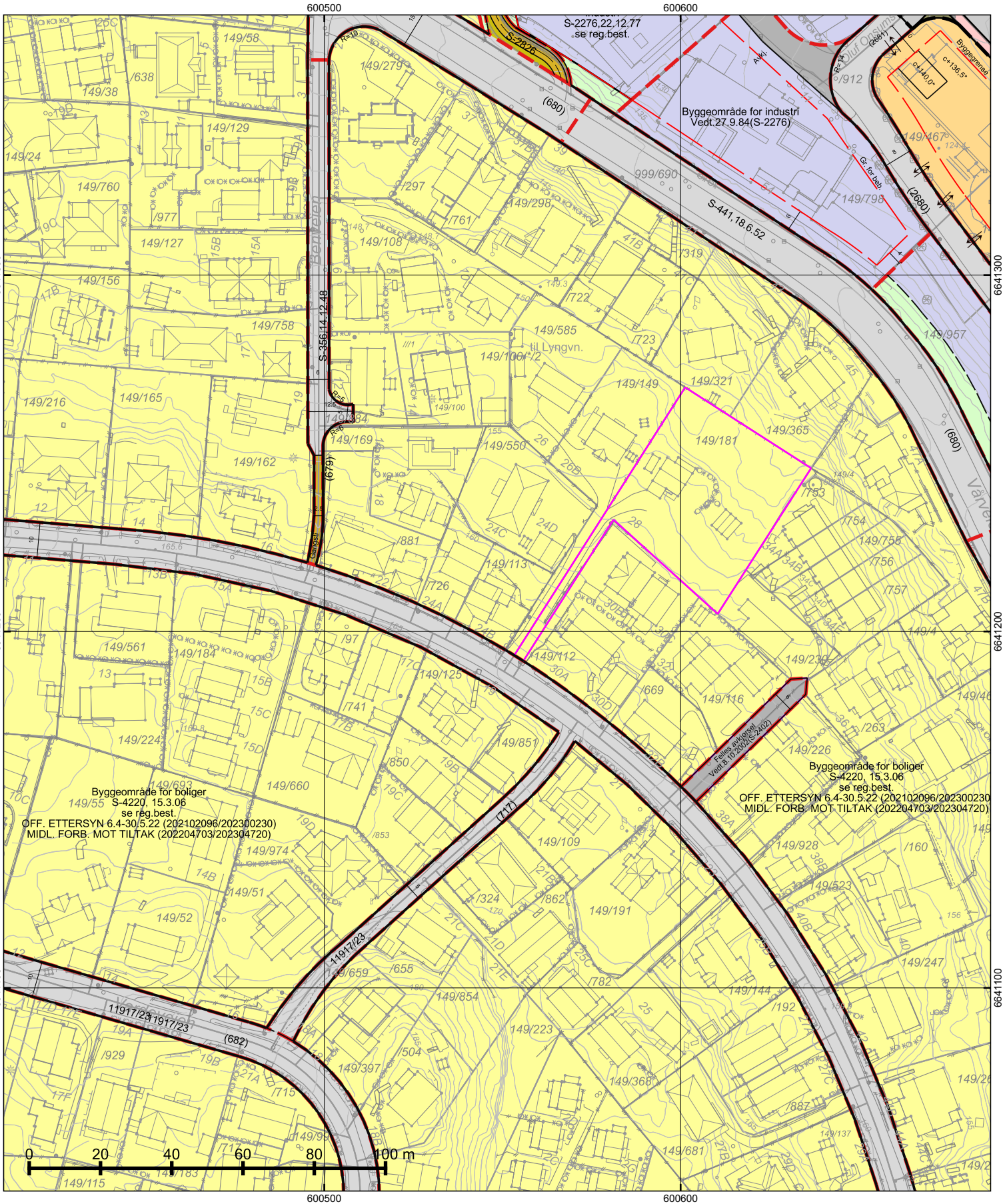
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

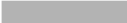
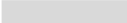
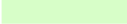
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

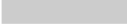
PlottID/Best.nr: 126752/ 86484792	Deres ref.: 45432/ WM264_3000093_3002550
Adresse: LYNGVEIEN 24B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 149/113	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	613 - Parkbelte i industristrøk

	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Feltinndeling
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.02.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 126752/86484792

Deres ref.: 45432/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

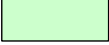
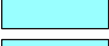
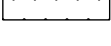
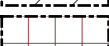
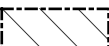
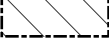
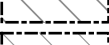
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

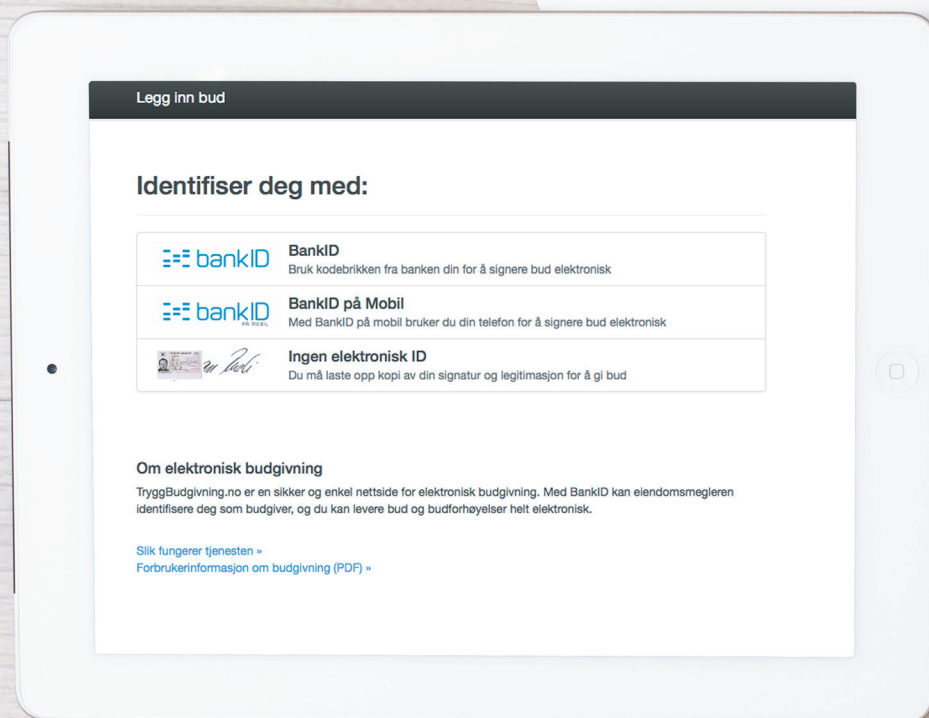
Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3265066/zhlignyqjs>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Carl Fredrik Sønsteby

FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER MNEF

93 08 51 38

cfs@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no