

1. Generelt

Forord

For generell teknisk beskrivelse og regler gjelder kapittel 1 – 15. For detaljert overflate og beskrivelse av boenhet etter hver type gjelder kapittel 16 – Oppsummeringstabell.

Hus

Hus leveres etter ferdigelement metoden. Ferdigelement vil si at en del av materialene leveres fra produsent i ferdigbygget moduler (f.eks. yttervegg, lettvegg og etasjeskille). Alle materialer og komponenter leveres i standard kvalitet iht. norske krav.

Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av selger for å orientere deg som kjøper om boligens viktigste funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegning er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder. Det vil i tillegg tilbys valg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og bustadoppføringslova. Leveransen er i henhold til «TEK 17».

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc. Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene.

Det tas forbehold om endringer/avvik fra leveransebeskrivelsen fra selger.

2. Teknisk forskrift

Eiendom er prosjektert og utført i henhold til TEK17 Byggeteknisk forskrift - Forskrift om tekniske krav til

byggverkDirekte lenken til lovdata:

<https://lovdata.no/forskrift/2017-06-19-840>

3. Grunnarbeid

Utenom

Tomten levers opparbeidet på følgende måte:

- Det planeres med fall fra grunnmur. Gårdsplass ferdig gruset.
- Det som på situasjonskartet viser veiarealer og parkering leveres ferdig gruset.
- Overvann og vann fra taknedløp dreneres til terreng.
- Det settes ikke opp gjerder/stengsler mellom seksjonene.
- Utomhusplanen viser plassering av boligene, utearealer, gang- og kjøreveier samt biloppstillingsplasser.

Fasadetegninger som ligger til grunn for godkjennelsen i Oslo kommune vil vise oppfylt terreng rundt bygningene. Det må kunne påregnes noen mindre justeringer av terrenget avhengig av hvilke masser man benytter til oppfyllingene.

Bærelag

Utlekking av bærelag med sprengemasse / drensasse iht. Byggetekniskforskrift samt med eventuell uttalelse av geolog (etter behov).

Fundamentering

Grunnmur, etasjeskiller og takkonstruksjon mv. Grunnmur oppført i betongelementer med støpt isolert plate på mark. Byggemåte for yttervegger i underetasje er Thermomur i tykkelse 250 mm, mens yttervegger over dette er oppført av bindingsverksvegger isolert med 200 mm Glava. Utvendig beis Utvendig kledning er grunnet og malt med ett strøk fra fabrikk.

Det leveres radonsperre iht. forskrifter.

4. Yttertak

Yttertak leveres i variant av sperretak, takstol eller kompakttak

Konstruksjon

Trekonstruksjon leveres etter statistisk beregning av bygningsfysikker. Etter detaljertegning eller prededikerte

løsning fra Byggforsk SINTEF med:

- justerte bjelker / I-profil bjelker / limtre bjelker (iht. prosjekterte tegninger)
- isolasjon i stol lag etter gjeldende forskrifter

Taktekking (overflate) og beslag

Etter detaljertegning eller prededikerte løsning fra Byggforsk SINTEF med:

- iht. prosjekterte tegninger.

Takrenner og nedløpsrør leveres i malt eller plastbelagt stål eller aluminium. Det monteres utkaster på alle nedløpsrør.

5. Yttervegger - Klimavegg med trestenderverk (fra innsiden og ut)

Innvendig overflatebehandling

på alle rom:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling

Himling: Standard farge er klassisk hvit

Vegger: Standard farge er klassisk hvit

på våtrom:

Smøremembran under flis i våtrom fliser, sementbasert fugemasse.

(Standard fliser merke/farge/mønster: se oppsummeringstabell)

på kjøkken:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (Standard farge: se oppsummeringstabell)

Innvendig påføring

på alle rom: Gipsplate 12,5 mm (ett lag)

på våtrom: Våtromplate 12,5 mm + OSB 12,5 mm

på kjøkken: Gipsplate 12,5 mm (ett lag) + OSB 12,5 mm

Konstruksjon (generelt for alle yttervegger)

Isolasjon i klimavegg, mineralull, t = 50 mm, 0,035 W/mK Bindingsverk av tre, 48 mm x 48 mm, c/c 600 mm

Dampsperre, t = 0,20 mm plastfolie

Isolasjon i klimavegg, mineralull, t = 200 mm, 0,035 W/mK Bindingsverk av tre, justert C24, 48 mm x 198 mm, c/c

600 mm

Vindsperre (plastfiberduk eller gipsplate med vannavstøtende overflate, t = 9 mm)

Sløyfer 36 mm x 48 mm

Utvendig påføring

Se oppsummeringstabell

Utvendig overflate behandling

Grunning + 1 strøk maling fra fabrikk

(Standard farge: se oppsummeringstabell)

6. Lette og bærende innervegger

Innvendig overflatebehandling

på alle rom:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (Standard farge: se oppsummeringstabell)

på våtrom:

Smøremembran under flis i våtrom

Fliser, sementbasert fugemasse, dimensjon 600 x 600 mm (Standard fliser farge/mønster: se oppsummeringstabell)

på kjøkken:

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (Standard farge: se oppsummeringstabell)

Innvendig påføring

på alle rom: Gipsplate 12,5 mm (et lag)

på våtrom: Våtromplate 12,5 mm + OSB 12,5 mm

på kjøkken: Gipsplate 12,5 mm (et lag) + OSB 12,5 mm

Konstruksjon (generelt for alle innervegger):

Isolasjon mineralull, t = 75/100/150/200 mm (etter behov), 0,035 W/mK

Bindingsverk av tre, justert C24, 48 mm x 75/98/148/198 mm (etter behov), c/c 600 mm

7. Bjelkelag / etasjeskille (Konstruksjon)

Etasjeskille med trebjelkelag leveres etter statistisk beregning av bygningsfysikk.

- sponplate

- justerte bjelker / I-profil bjelker / limtre bjelker (etter behov)
- isolasjon i bjelkelag

8. Gulvbelegg

Overflatebehandling og påføring

på alle rom:

Fuktsperre på dekk mot grunn. (unntatt hvis prosjektert kjeller) Underlag av foam.

Laminat Gulvlist leveres mot laminatgulv i type glattkant i dimensjonen 12x58 mm.

på våtrom:

Lett armert betong belegg t= 50-100mm (etter behov) med forskriftsmessig fall.

Membran i bunn med fastklemring til sluk eller smøremembran i bad med dekk mot grunn. Fliser og sementbasert fugemasse.

i gangen:

Fliser, sementbasert fugemasse.

Gulvlist leveres mot gangflise i type glattkant i dimensjonen 12x58 mm.

9. Himling

Påføring

Varieres fra brannkrav og lydisolasjon krav (enebolig / flermannsbolig):

- Nedlektet gipshimling juster 36x48 + 13 mm gipsplate, eller;
- Fast gipshimling med dampsperre 48x48 mm juster, 1x13 mm gipsplate på skråhimling og mot kompaktak.

Vi tar forbehold at føringer av tekniskinstallasjoner i boligen kan medføre påføring / innkassing av vegger eller himlinger.

Alle himlinger er behandlet med sparklet glatthjørne uten taklister.

Overflatebehandling

Sparkling + grunning + 2 strøk maling (eventuell våtromsmaling). (Standard farge: se oppsummeringstabell)

10. Vinduer

Trevinduer fra Nordan eller tilsvarende annen leverandør. Vinduer leveres med mål iht. tegning.

Lukkevinduer er markert med L på tegning og faste vinduer markert med F.

11. Utvendige dører

Hovedinngangsdøren leveres iht. tekniskforskriften (for merke/farge/mønster: se oppsummeringstabell hvis oppgitt). Karm leveres i hvit utførelse, terskel i hardtre, beslag, sylinder og stålvridere.

Balkongdørene leveres med mål og brystningshøyde iht. tegning /åpningsfelt iht. tegning. Det leveres sylinderlås innvendig på alle balkongdører/skyvedører på bakkeplan.

Dørvridere leveres i stål.

12. Innvendige dører

Dører i boligrom leveres fra Swedoor eller tilsvarende. Karm lister med synlige stifter, flat terskel i eik. Mål på innvendige dører leveres iht. tegning.

13. Fast inventar

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Norema eller tilsvarende iht. til kjøkkentegninger.

Det presiseres spesielt at plantegninger og tegninger i salgsoppgaven ikke gir et riktig bilde av kjøkkeninnredningen som leveres som standard innredningen. Egen kjøkkentegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet senere i samarbeid med utførende entreprenør.

Standard hvitevare pakke inngår i leveransen.

Kjøper vil sammen med kjøkkenleverandøren kunne tilpasse løsninger der dette er aktuelt.

Peis og pipe

Det leveres enkeltløpet stålpipes over tak med nødvendige beslag. Det leveres peisovn av type Curve 100 eller tilsvarende.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap. Garderobeskap og skyvedørsgarderober kan leveres som tillegg. Eventuelt

andre typer innredninger/løsninger kan leveres etter avtale.

Trapper

Innvendige tretrapper i hvit malt utførelse. Åpne trinn med barnesikring. Rekkverk i hvitmalte trespiler.

Mulighet for tilvalg hos trappeleverandør.

14. Teknisk installasjoner

Rørleggerarbeider

Rørleggerarbeidet utføres av autorisert rørlegger. Alle innvendige vannledninger leveres som rør i rør system i plast(PEX). Spillvannsledninger leveres i plast (ABS/PP). Sanitærutstyr i hvit utførelse og armaturer leveres fra anerkjenteprodusenter.

Det leveres nødvendige bunnledninger og tilførselsledninger for fremføring av varmt og kaldt vann under støpte gulv ved plate på mark, (eventuell underetasje – hvis prosjektert). Bunnledninger leveres komplett i henhold til tegninger. Vann installasjon utført iht. gjeldene forskriften i rør i rør system. I kjøkkenskap monteres vann og avløp for påkobling av oppvaskmaskin.

Varmtvannsbereder leveres som 200 l og plasseres i teknisk rom eller bod. Automatisk vannstopper prosjekteres og leveres av rørlegger. Utvendig anlegg prosjekteres av rørlegger.

Dersom det vil være nødvendig å installere pumpekum for avløp eller drencvann er dette selgers ansvar.

Driftsutgifter ved et slikt anlegg er kjøpers ansvar.

Innredning relatert med sanitærinstallasjon

Baderomsinnredning leveres i standard farge hvit fra Alterna eller tilsvarende.

Sanitærutstyr (f.eks. servant, toalettskål og badekar) leveres i standard farge hvit. Toaletter leveres veggmontert.

Sanitærarmatur (f.eks. kjøkkenbatterier, servantbatteri, dusjbatteri)

på baderom

Dusjløsning: dusjbatteri og standard dusjdører (gjennomsiktig glass);Servantløsning:

servant med servantskap og servantbatteri;

Toalett løsning: vegghengt toalett;

Prosjekt: Berglyveien 24

Dato: 11.03.2024

Versjon

på WC

Servantløsning: servant med servantskap og servantbatteri;Toalett løsning: vegghengt

toalett;

på kjøkken

Oppvaskkum med kjøkkenbatteri og tilkoblingsmulighet for oppvaskmaskin.

vaskemaskintilkobling

Tilkoblingspunkt for vaskemaskin etableres etter prosjektene tegninger i bad eller vaskerom (hvis prosjektert). I tilfeller at boenhet er prosjektert med vaskerom leveres vaskekum med blandebatterii tillegg.

Elektroarbeid

Installasjonene utføres av autorisert installatør som sørger for fagmessig utførelse etter gjeldende forskrifter. Arbeidet omfatter all fast installasjon fra og med sikringsskap med jordfeilbryter. Arbeider med inntak er ikke medregnet. Arbeider med jordledning (cu-wire) og evt. framskjøting av kabel på muffe (sitter på rørleggers avløp)er medregnet.

Det er medregnet minste antall punkter iht. NEK 400. Opplegg for TV med 3 doble stikk leveres i hovedstue. Ytterligere TV uttak er tilvalg. Det benyttes åpen kabelinstallasjon i lyd/ branncellebegrensende vegger/ himlinger.

Brytere og stikkontakter leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres doble (tekniske stikk leveres enkle). Ringeklokke med trafo og ringeknapp leveres for hovedinngangsdør.

Sikringsskap plasseres av elektriker i henhold til forskriften.

Det leveres varmekabler i wc, bad og entre. Komfyrvakt er inkl. i leveransen. Tekniske punkter er inkludert i henhold til standardleveransen.

15. Diverse

Utbygger endringsrett

Utbygger forbeholder seg retten til å endre, tilpasse eller bruke andre materialer eller produkter så lenge kvalitet og funksjonalitet forblir uendret.

Diverse maling arbeid

Boligen leveres utvendig behandlet med grunning og ett strøk maling. Impregnert treverk viderebehandles ikke.

Eventuell videre behandling av vegger skjer etter at overlevering av boligen har funnet sted som tilleggssalg.

Standard farge på himling og vegg er hvit.

Andre regler

Vi tar forbehold om trykkfeil.

Følgende nevnes spesielt, og inngår ikke i leveransen:

- Garderobeskap

Treverk materialer

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av romtemperatursvingninger og luftfuktighet. Dette vil medføre at det kan oppstå sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater. Listverk vil kunne ha synlige spikerhoder.

Selger er ikke ansvarlig for slike forhold, og kjøper må påregne at småsprekker må tettes for egen regning.

16. Oppsummeringstabell – overflatebehandling

Rom (type):	Element:	Beskrivelse:
Gang / Entre	Gulv	Fliser: 60x60 Fugemasse: lys grå
	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Bad og WC	Gulv	Fliser: 60x60 (unntatt dusjsone) Fliser: 3x3 eller 5x5 mosaikk brett i 30x30(dusjsone) Fugemasse: lys grå
	Vegg	Fliser: 60x60 Fugemasse: lys grå
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N våtromsmaling
Vaskerom / Teknisk rom	Gulv	Fliser: 30x30 Fugemasse: lys grå
Vaskerom / Teknisk rom	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
Vaskerom / Teknisk rom	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Stue og	Gulv	Laminat

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt: Berglyveien 24

Dato: 11.03.2024

Versjon

kjøkken	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Soverom	Gulv	Laminat
	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Bod (inne)	Gulv	
	Vegg	Farge: klassisk hvit S0500-N
	Himling	Farge: klassisk hvit S0500-N
Trapp	Trappetrinn	Behandlet – malt hvit
	Konstruksjon	Behandlet – malt hvit
	Trinn type	Åpen
	Rekkverk	Behandlet – malt hvit (tresproset)
Bod (ute)	Gulv	ubehandlet
	Vegg	ubehandlet og uisolert
	Himling	ubehandlet og uisolert
Terrasse	Gulv	impregnert terrassebord
	Rekkverk	
Takterrasse	Gulv	impregnert terrassebord
	Rekkverk	Fasadelement (knevegg)
Fasadekledning	Panel	Liggende eller stående kledning av furu eller gran
	Overflatebehandlet	Utvendig behandlet med grunning og ett strøk maling

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt: Berglyveien 24

Dato: 11.03.2024
Versjon

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt: Berglyveien 24

Dato: 11.03.2024
Versjon

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt: Berglyveien 24

Dato: 11.03.2024
Versjon

GENERELL LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt: Berglyveien 24

Dato: 11.03.2024
Versjon

Nabolagsprofil

Berglyveien 24E - Nabolaget Nedre Prinsdal/Toppåsen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Berglyveien Linje 87	3 min	0.2 km
	Holmlia stasjon Linje L2, L2x	20 min	1.4 km
	Hauketo stasjon Buss, tog	25 min	1.9 km
	Ljabru Linje 13, 19	7 min	3.1 km
	Mortensrud Linje 2, 3	10 min	4.5 km

Skoler

Prinsdal skole (1-7 kl.) 430 elever, 22 klasser	13 min	0.9 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	13 min	1 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 273 elever, 15 klasser	24 min	1.7 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 345 elever, 29 klasser	16 min	1.1 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	26 min	1.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min	4.9 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	14 min	6.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

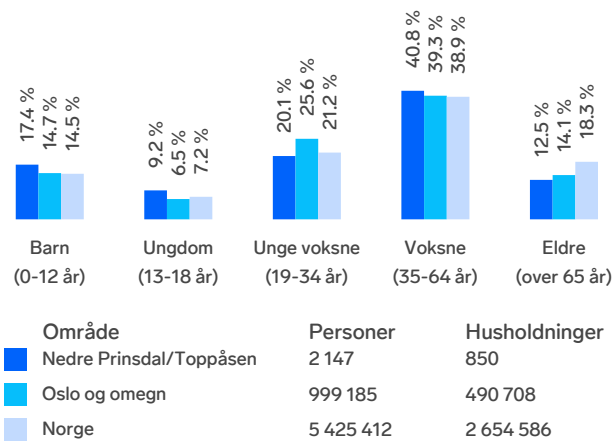
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lerdal barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min	0.9 km
Lia barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min	1.1 km
Prinsdalsbråten barnehage (0-5 år) 52 barn	16 min	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Prinsdal	5 min	
Coop Extra Prinsdal	8 min	
Post i butikk, PostNord	0.6 km	

Primære transportmidler

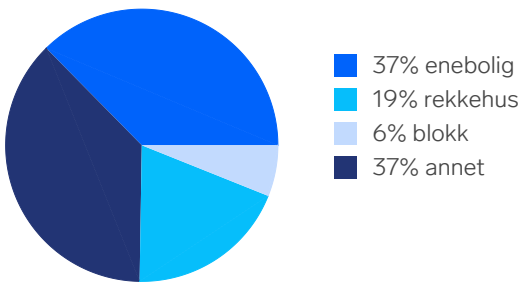
-  1. Buss
-  2. Egen bil

-  **Støynivået**
Lite støynivå 93/100
-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100
-  **Gateparkering**
Lett 87/100

Sport

-  Toppåsen skole
Aktivitetshall, ballspill
12 min  0.9 km
-  Prinsdal skole
Aktivitetshall, ballspill
13 min  1 km
-  Lia Trening
21 min 
-  Holmlia Bad
24 min 

Boligmasse



«Et fabelaktig strøk - herlige mennesker, veldig bra barneskole på Toppåsen, nærhet til både by og natur: Hvervenbukta, Østmarka. Verdens beste Toppås!»

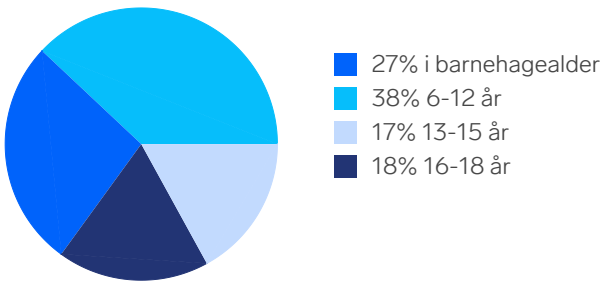
Sitat fra en lokalkjent



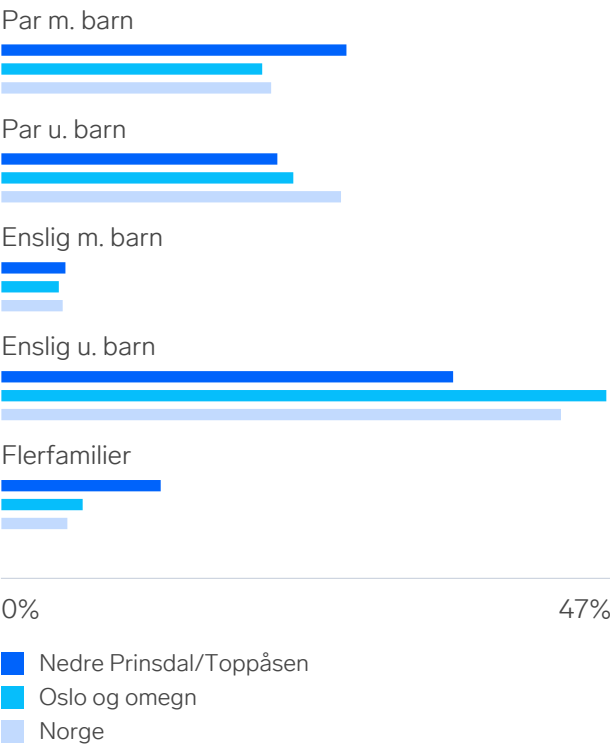
Varer/Tjenester

-  Holmlia Kjøpesenter
21 min 
-  Vitusapotek Prinsdal
7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

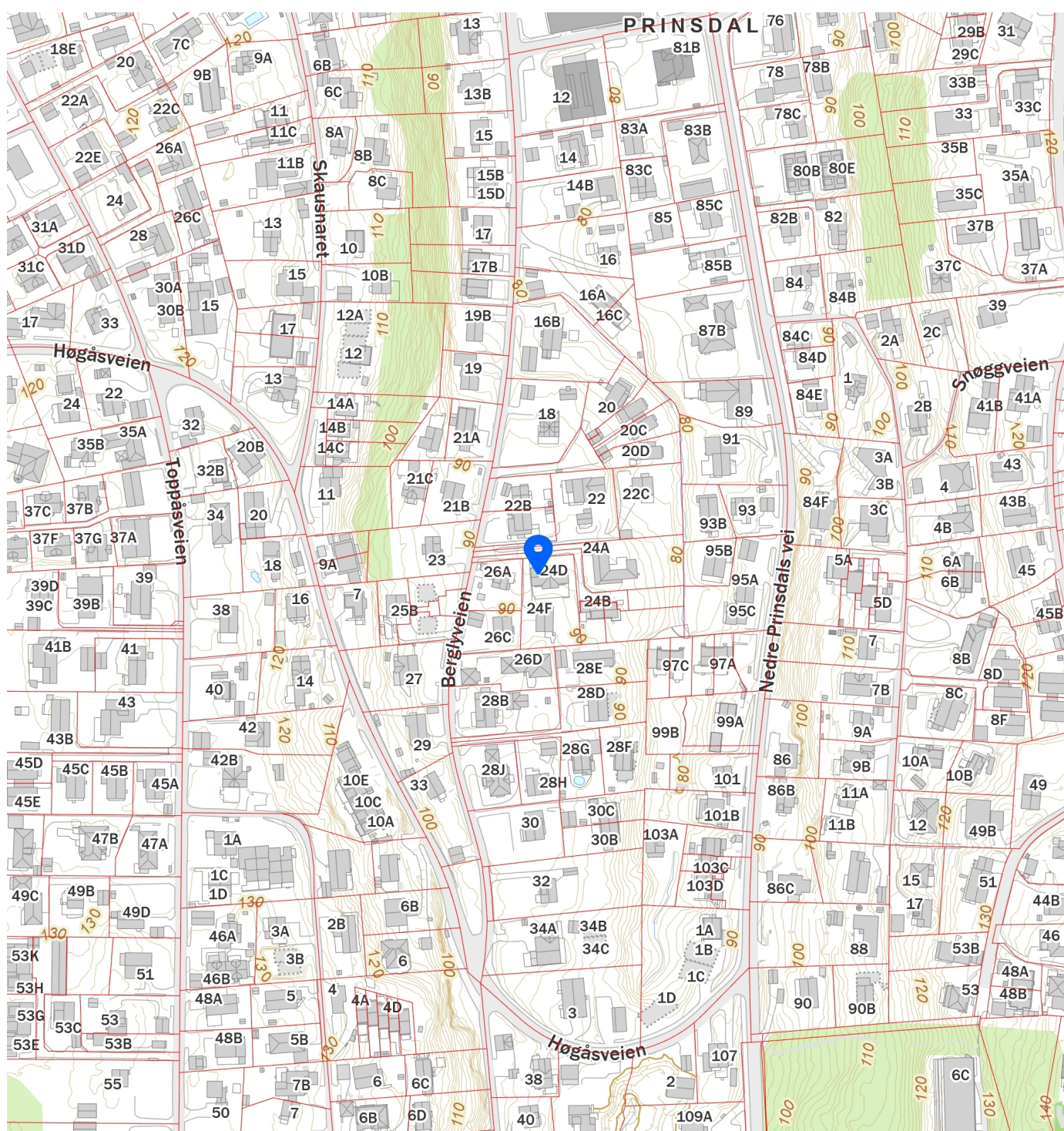
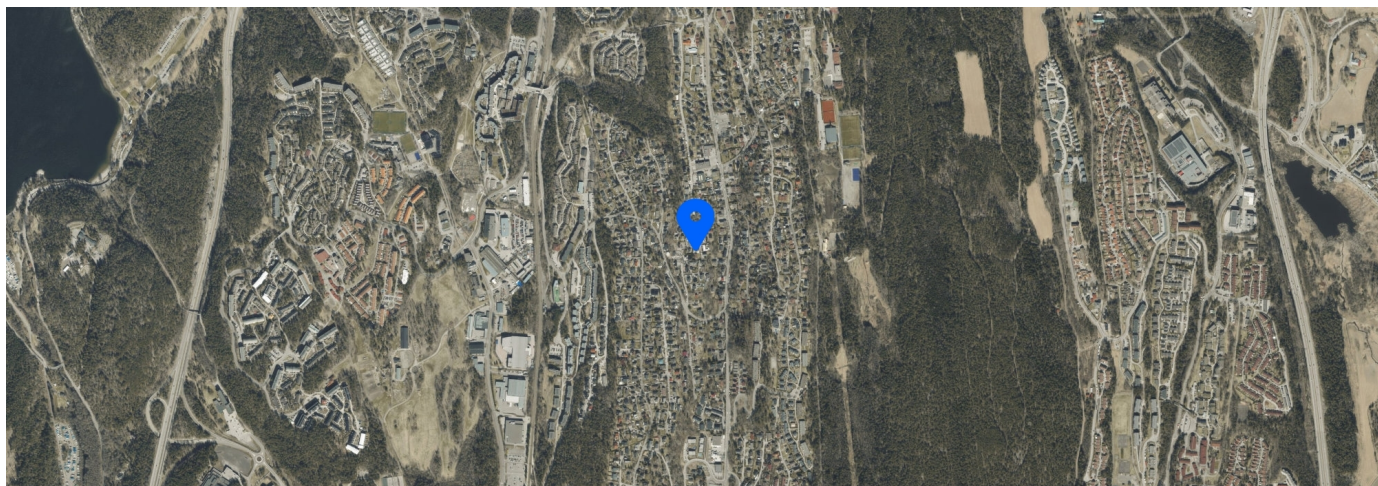


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Nabolagsprofil

Berglyveien 24E - Nabolaget Nedre Prinsdal/Toppåsen - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Berglyveien Linje 87	3 min	0.2 km
	Holmlia stasjon Linje L2, L2x	20 min	1.4 km
	Hauketo stasjon Buss, tog	25 min	1.9 km
	Ljabru Linje 13, 19	7 min	3.1 km
	Mortensrud Linje 2, 3	10 min	4.6 km

Skoler

Prinsdal skole (1-7 kl.) 430 elever, 22 klasser	13 min	0.9 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	13 min	1 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 273 elever, 15 klasser	24 min	1.7 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 345 elever, 29 klasser	16 min	1.1 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	26 min	1.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min	5 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	14 min	6.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

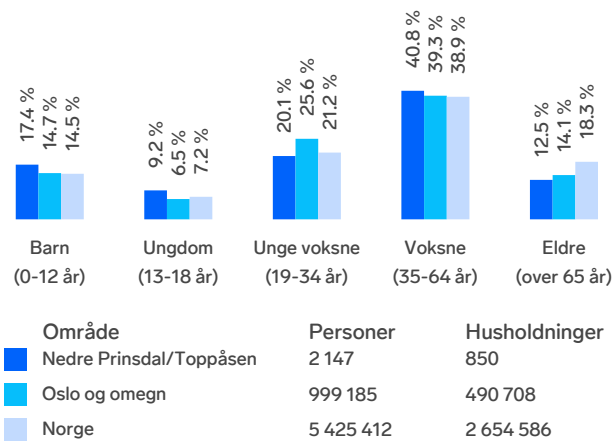
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lerdal barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min	0.9 km
Lia barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min	1.1 km
Prinsdalsbråten barnehage (0-5 år) 52 barn	16 min	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Prinsdal	5 min	
Coop Extra Prinsdal	8 min	
Post i butikk, PostNord	0.6 km	

Primære transportmidler

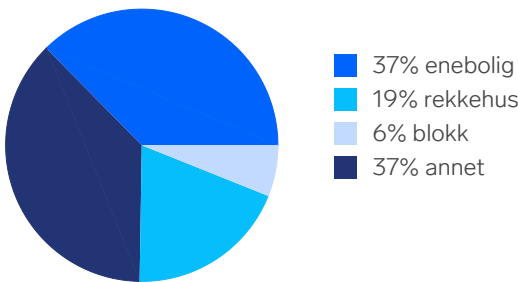
-  1. Buss
-  2. Egen bil

-  **Støynivået**
Lite støynivå 92/100
-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100
-  **Gateparkering**
Lett 87/100

Sport

-  Toppåsen skole
Aktivitetshall, ballspill
12 min  0.9 km
-  Prinsdal skole
Aktivitetshall, ballspill
13 min  1 km
-  Lia Trening
21 min 
-  Holmlia Bad
24 min 

Boligmasse



«Et fabelaktig strøk - herlige mennesker, veldig bra barneskole på Toppåsen, nærhet til både by og natur: Hvervenbukta, Østmarka. Verdens beste Toppås!»

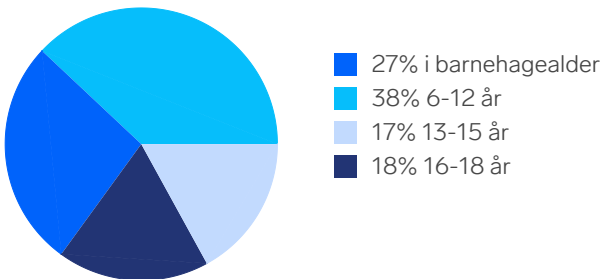
Sitat fra en lokalkjent



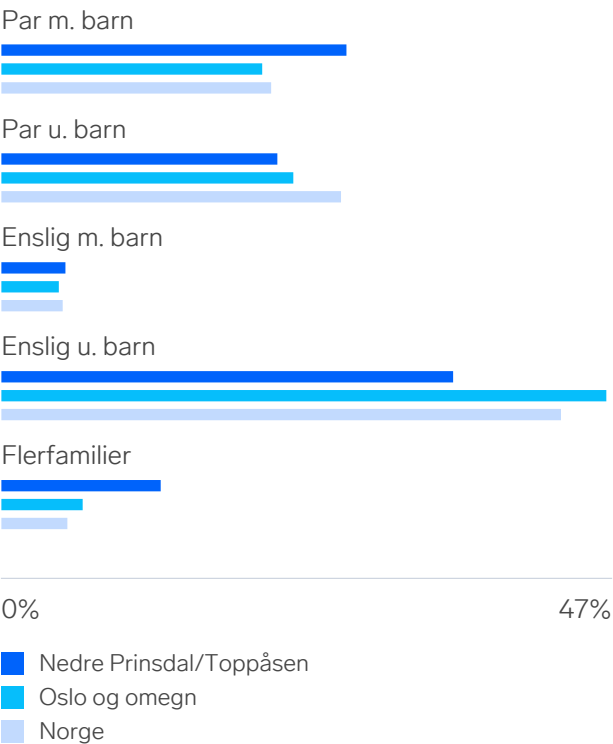
Varer/Tjenester

-  Holmlia Kjøpesenter
22 min 
-  Vitusapotek Prinsdal
7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

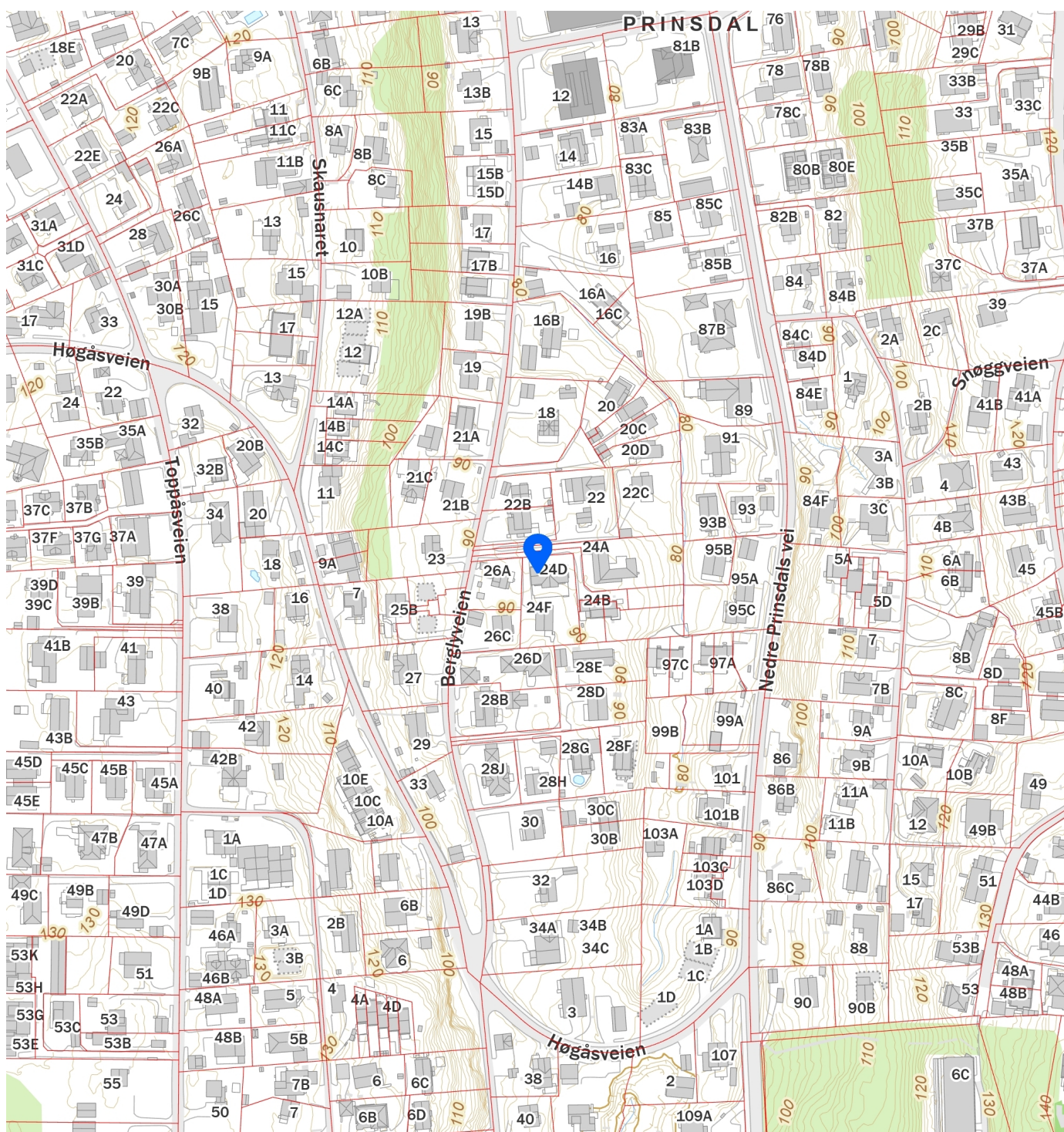
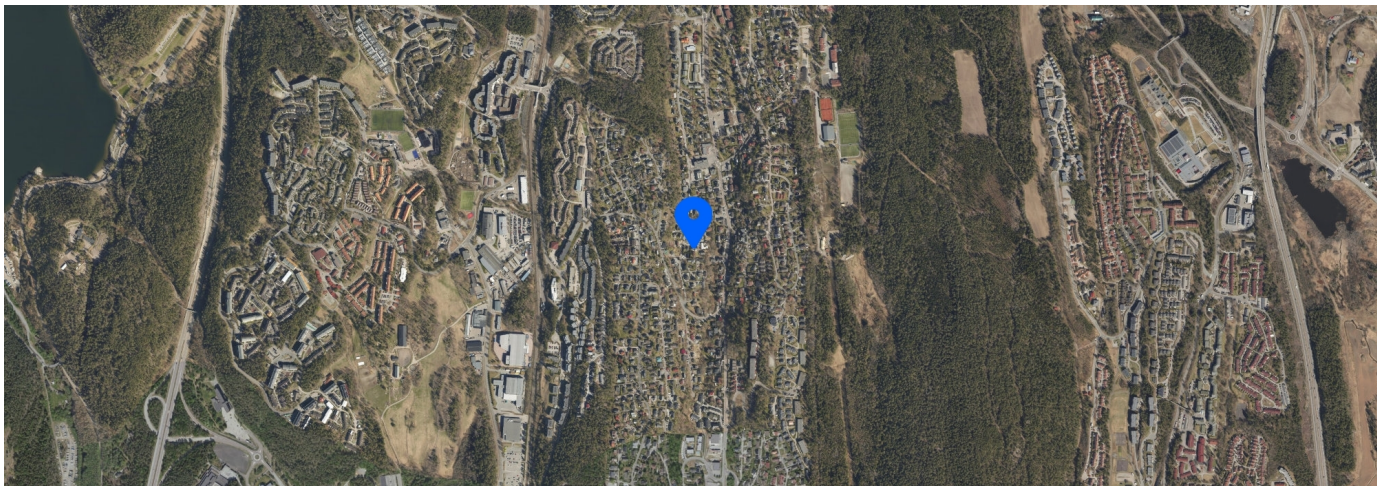


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Oppmåling av BRA

Matrikkel: **Gnr 190: Bnr 74 (snr: 1)**
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**
Betegnelse: **1/2 part tomannsbolig**
Adresse: **Berglyvegen 24E, 1262 OSLO**



Dato befaring: 07.03.2024
Utskriftsdato: 12.03.2024
Oppdrag nr: 3708

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Nyverdi AS
Mellomdammen 31, 3475 SÆTRE
Telefon: 934 40 100

Sertifisert takstingeniør:

Andreas Grønstad Jahnsen
Telefon: 934 40 100
E-post: andreas@nyverdi.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Rapportdata

Kunde:	Sandvika Eiendomsmegling AS
Takstingeniør:	Andreas Grønstad Jahnsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.03.2024. - Andreas Grønstad Jahnsen. Tlf. 934 40 100

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	1/2 part tomannsbolig
-------------------	-----------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 190 Bnr: 74 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 217 m ² Arealkilde: Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon/eiendomsdata.no Felles tomt
Hjemmelshaver:	Jannat Eiendom As
Adresse:	Berglyvegen 24E, 1262 OSLO

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger					
Megler					

Oppmåling av BRA/p-rom

1/2 part tomannsbolig, høyere side.

Loft: trapperom/stue med fransk balkong, 3 stk. soverom hvorav et med utgang til balkong på ca. 4,3 kvm., 2 stk.bad/wc
BRA/p-rom: 62 kvm. BRA-i: 62 kvm.

2. etasje: trapperom, stue/kjøkken med peisovn og utgang til terrasse.
BRA/p-rom: 62 kvm. BRA-i: 62 kvm.

Hovedetasje: entré/trapperom
BRA/p-rom: 10 kvm. BRA-i: 10 kvm.

Underetasje: kjellerstue, bad/wc, sluse, integrert garasje, bod/teknisk rom
BRA: 79 kvm.
P-rom: 31 kvm.
S-rom: 48 kvm.
BRA-i: 79 kvm. Inkludert integrert garasje(37,4 kvm.) og bod/teknisk rom

SÆTRE, 12.03.2024



Andreas Grønstad Jahnsen
Telefon: 934 40 100

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Terrasse ca. 57 kvm.



Stue/kjøløkken



Balkong på ca. 4,3 kvm.

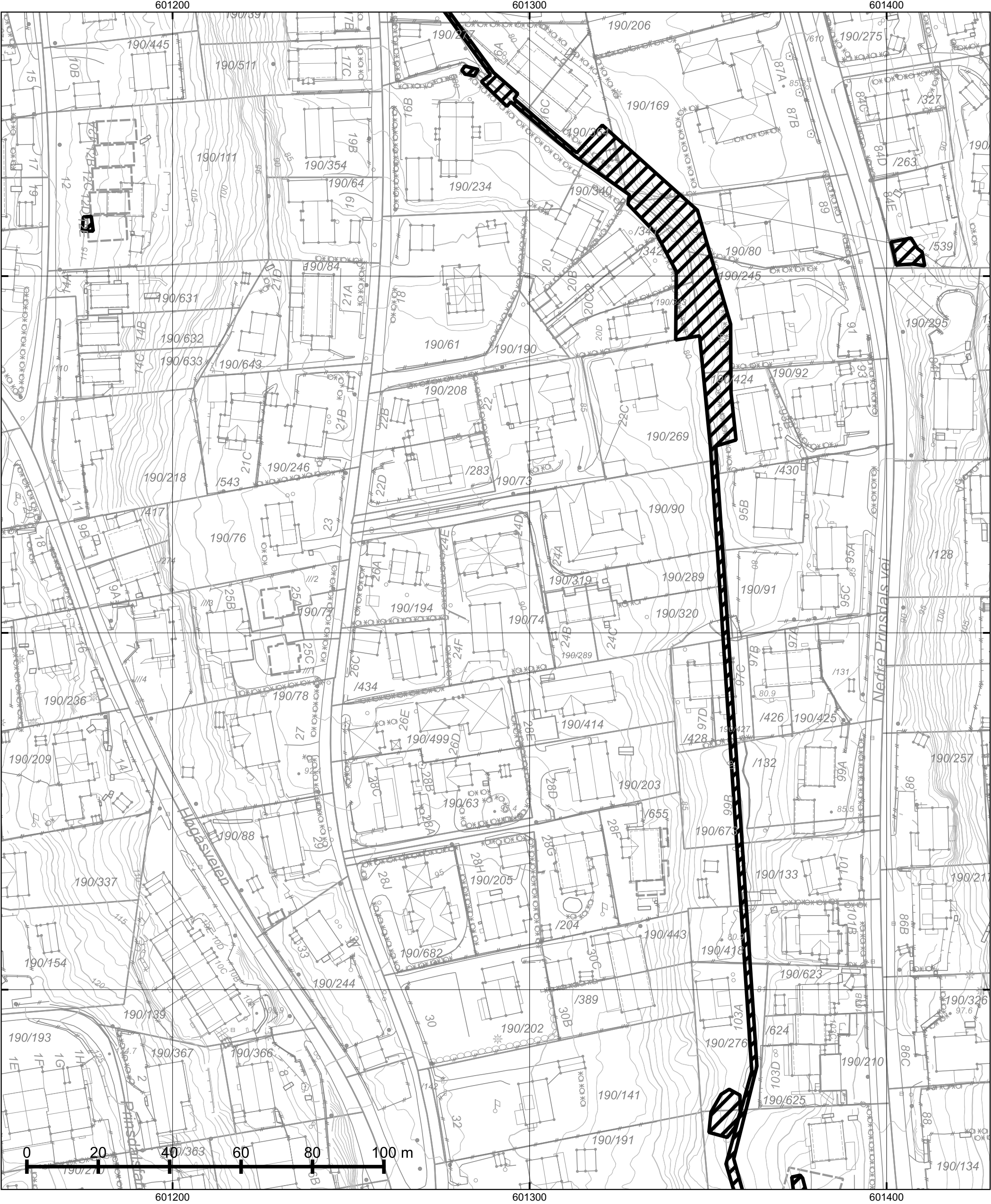
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 12.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 127931/ 86486731	Deres ref.: 18732/ WM264_15_3002677
	Adresse: BERGLYVEIEN 24D	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 190/74	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

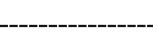
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

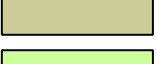
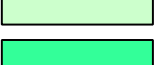
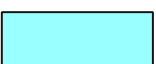
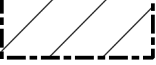
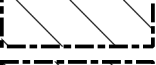
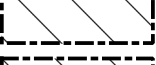
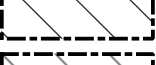
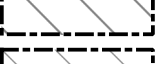
Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 12.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 127931/86486731
Deres ref.: 18732/ WM264_15_3002677

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HOMETOWN AS
v/Eldar Vartdal
Ekebergveien 228C
1162 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201902630-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Kjetil Enger (tlf 48 05 81 92)

Dato: 08.05.2019

Arkivkode: 518.3

Adresse: BERGLYVEIEN 26B **Eiendom:** 190/74
Søker: HOMETOWN AS, Ekebergveien 228C, 1162 OSLO
Saken gjelder: Seksjonering

Vedtak om seksjonering av Berglyveien 26 B

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om seksjonering som vi mottok 18.02.2019.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar å inndelegge gnr.190, bnr.74 i 3 seksjoner. Seksjon snr.1 til snr.3 er boligseksjoner. Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Seksjon 1-3 har tilleggsareal i bygning.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikelbrev og faktura til deg.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er 3 uker

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider for mer informasjon om hvordan du klager <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak/>

Plan- og bygningsetaten

Teknisk fagavdeling

Enhet for delesøknader og seksjonering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.05.2019 av:

Kjetil Enger - saksbehandler

Sofie Søiland - enhetsleder

Søknad om seksjonering

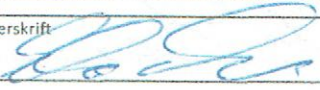
Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Hometown as	815892232	eldar@hometown.as	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Ekebergveien 228C	1162	OSLO	91610601

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	190	74	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
815 892 232	Hometown as	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	220	B	13				25				37			49
2	B	229	B	14				26				38			50
3	B	110	B	15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:				609				Nevner =				609			

Dato	Innsenderens underskrift
Oslo 15.02.2019	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

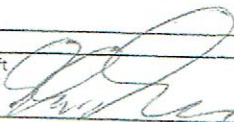
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
Oslo 15.02.2019

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Oslo 15.02.2019	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Eldar Vartdal, Hometown as
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 194	Bruksnr. 74	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		

Dato
Oslo 15.02.2019

Innsenderens underskrift





VEDTEKTER SAMEIET BERGLYVEIEN 26B SEKSJON 1-3

1. Eiendommen og eierforholdet.

Eiendommen Berglyveien 26B gnr.190 bnr. 74 i Oslo kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Sameiet 26B Seksjon 1-3 . Sameiet består av tre bolig seksjoner Seksjon 1, Seksjon 2 og Seksjon 3.

Til enhver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenhet og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og disponeringsrett til anvist del av felles tomt og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Hver seksjon har rett til å gjerde inn sitt disponerte areal. Gjerde kan maks være 110 cm over terreng. Det er også tillatt å plante hekk på sitt eksklusive areal, samt rett til å nytte arealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Den enkelte sameier skal holde arealer tildelt disposisjonsrett, ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealet, areal som seksjonene ikke disponerer eksklusivt, skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at dette vedlikeholdet blir

utført. Kostnadene til vedlikehold av fellesarealet fordeles etter sameierbrøken, jf. punkt 5 nedenfor.

Vedlikehold, reparasjoner og annet arbeid på bygning/konstruksjon til seksjon nr. 1-3, besørges, bekostes og besluttet av en respektive eier av seksjonen. Dette omfatter også vedlikehold av det disponerte areal, jfr. pkt. 3 tredje avsnitt.

Vedlikehold, reparasjoner og annet arbeid på bygning/konstruksjon til seksjon besørges, bekostes og besluttet av eierne av den enkelte seksjon. Dette omfatter også vedlikehold av det disponerte areal.

Hver bygning/ seksjon har rett til å føre nødvendige vann- og kloakkledninger, bredbånd og elektrisitet over tomten. Den bygningen/ seksjonen som utfører evt. arbeider må sørge for å sette fellesareal og annet areal tilbake i samme forfatning som før arbeidene startet.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret.

5. Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet eller bruksenhetens disponerte areal, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

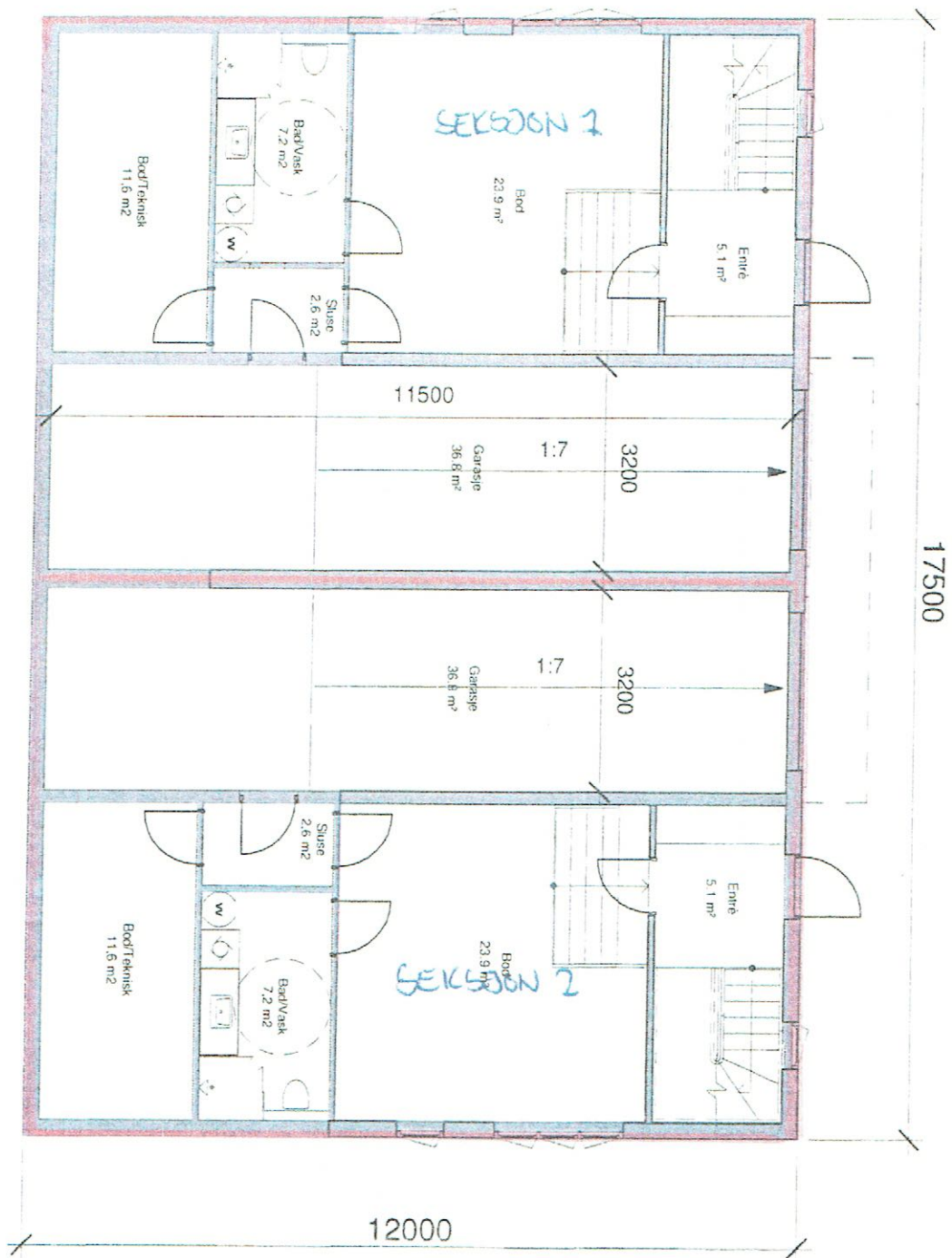
I sameiet vil ansvar for vedlikehold eller andre utgifter knyttet til fasade besørges av den enkelte seksjonseier.

6. Styringsorgan.

I - Sameiermøtet.

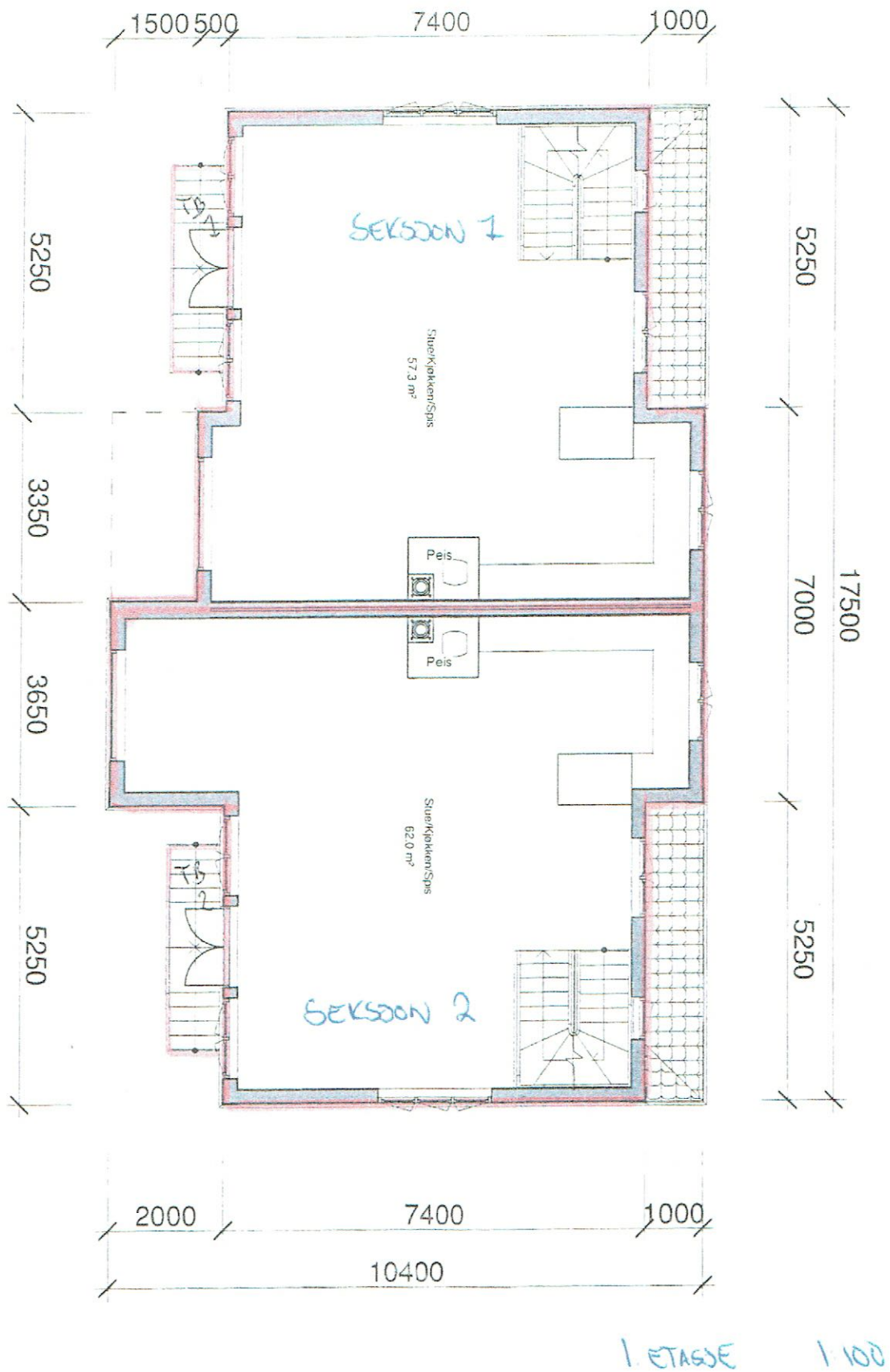
På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

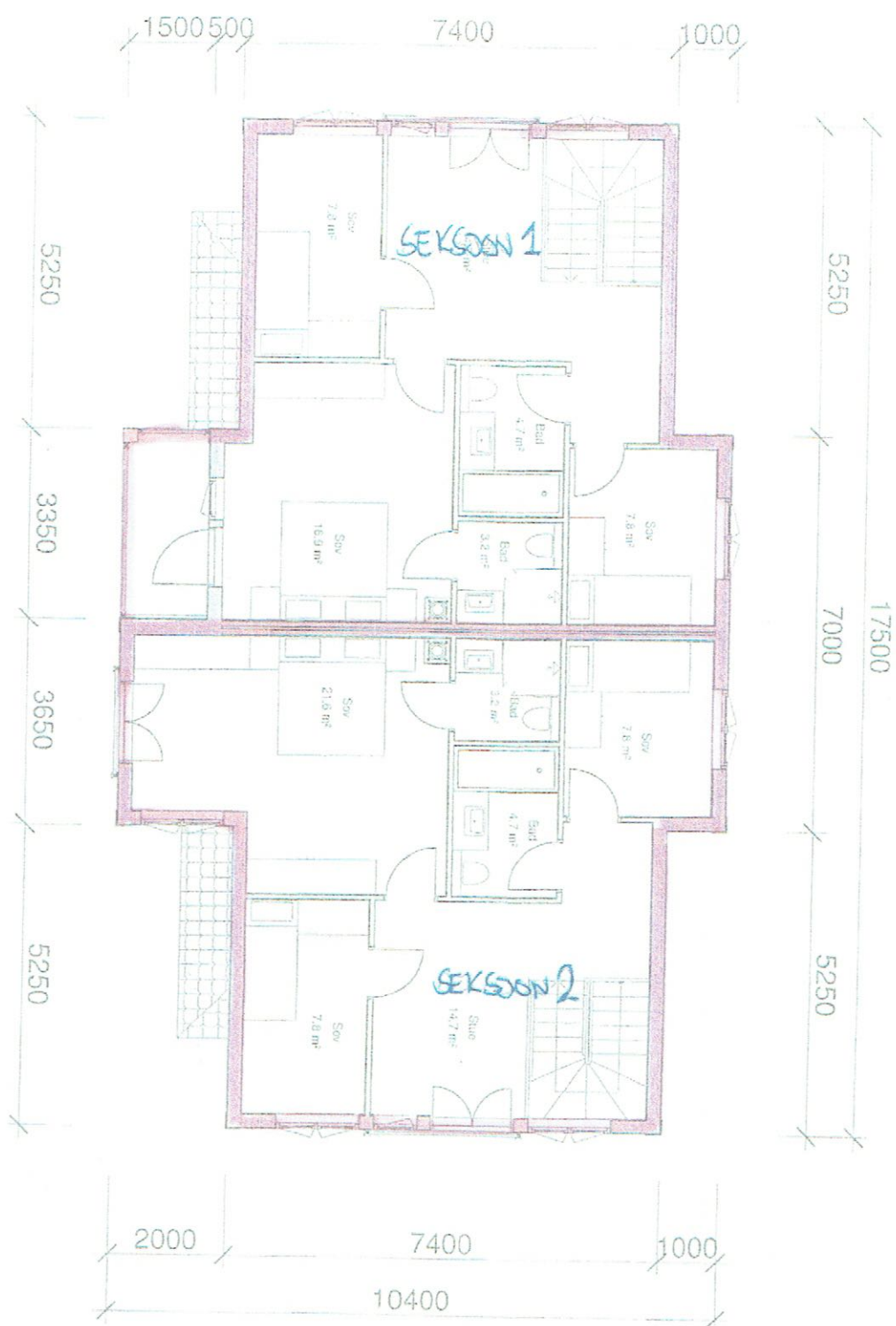
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmer likt, avgjøres saken ved loddtrekning.



UNDERETASJE

1:100

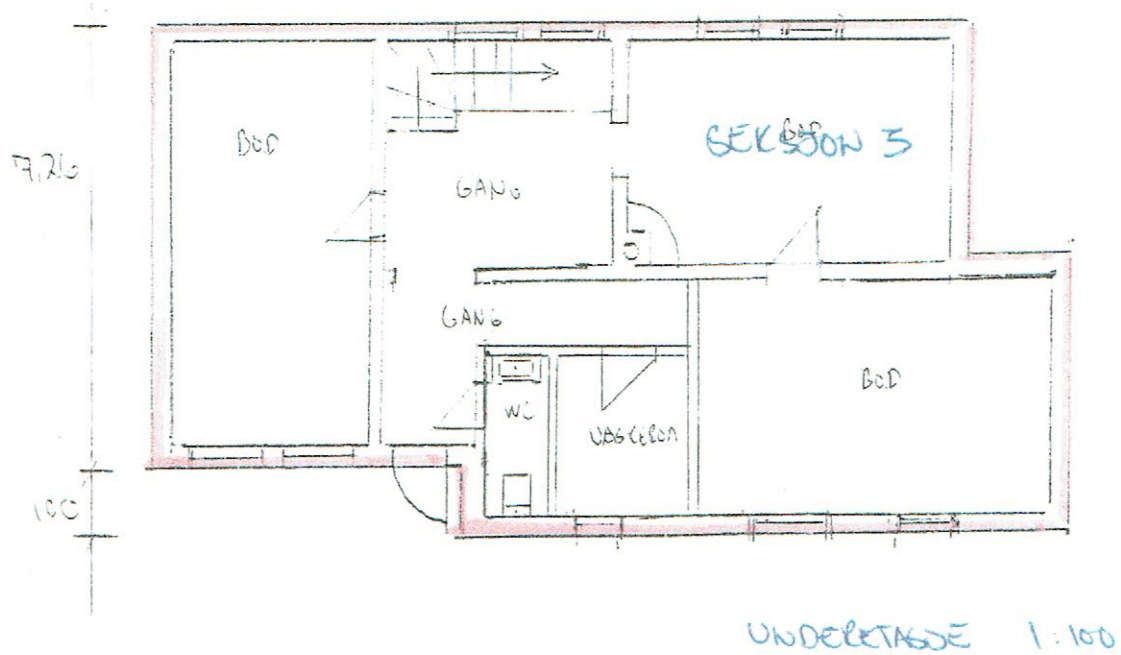
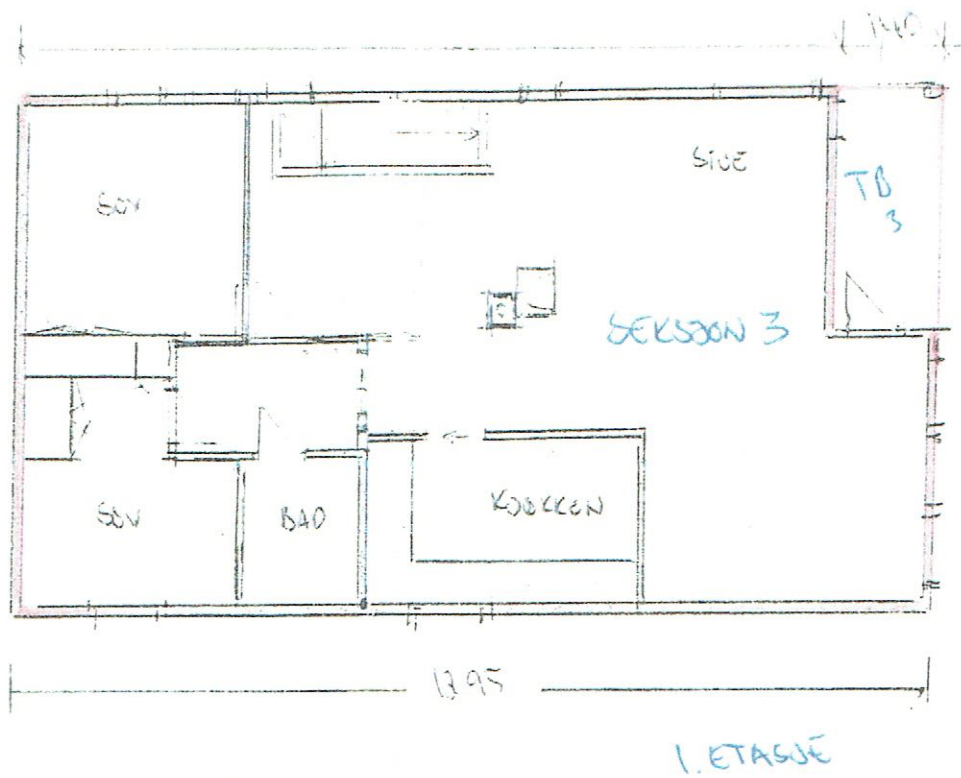




VEDLEGG 4 AV 35
 PLAN OG BYGNINGSBETEN
 TERNIK FASADEN

2. ETASSE

1:160



Tegnforklaring

— Tomtegrense

— Eksisterende Cote

- - - Ny Cote

+ 100.0 Høydepunkt

8x8 Uteareal

Grus

Asfalt

Plen



B	Innmålt eksisterende terreng, 8x8 flyttet. Endret hagetrapp. Endret hekker	ON	LGD	30.01.2
A	Endret parkering på terreng	ON	LGD	11.12.2
Rev	Tekst	Tegn.	Kontr.	Dat

Oppdragsgiver:	Hometown AS	Dato:	22.08.20
Prosjekt:	Berglyveien 26B	Mål:	1:20

Tegnet av:	ON
------------	----

Tegningsnavn:	Utomhusplan	Kontrollert av:	LGD
---------------	-------------	-----------------	-----

LORENTZ GEDDE-DAHL	Tegningsnr.:	Rev
Nobelsgate 21 A, 0268 Oslo	E60	
Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no		



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>