LINDBÄCKVEIEN 7C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Nabolagsprofil
Meglers verdivurdering
Ferdigattester
Byggetegninger
Energiattest
Servitutter
Gammel grunnbok
Reguleringsbestemmelser
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Lindbäckveien 7 C
1163 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1989
BRA: 253 m^2
BRA-i: 231 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	18	25	1	0

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS
pmp@taksthuset.no
90844088
Lindbäckveien 7 C
1163 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29040

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG 3 pga: Det er motfall på gulv til sluk.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Enkelte flis er skadet / sprukket, og det er bom under noen fliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage fall på gulv mot sluk.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er synlig grunnmursplast noen steder. Deler av grunnmursplasten ligger under terreng.

TG 2 pga: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes, skifte dreneringen på sikt.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

TG 2 pga: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Støttemur

Oppsummering

TG 2 pga: Det er noe fukt i nedre del av støttemuren. Murpussen har falt av i nedre del av støttemuren på innsiden.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Lekkasje ved beslag under Velux-vindu soverom sydvest. Beslag på alle Velux-vinduene ble byttet av Gamlebyen Blikk AS

Yttervegger

Oppsummering

TG 2 pga: Den liggende panelen er plassert på vannbrettet rundt boligen. Dette medfører at det ikke er lufting bak kledningen

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

TG 2 pga: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er noen løse takstein som bør festes bedre.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes og tekke opp på sikt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ny peis i 2008.

TG 2 pga: Pipa er innkledd noen steder.

Kjøkken: I kjeller

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, keramisk topp. Nyere benkeplate.

TG 2 pga: Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har bruksslitasje, modernisering eller utskifting må påregnes på sikt.

Toalettrom

Oppsummering

Det er parkett på gulvet, malte vegger. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne.

Toalettrommet ble pusset opp 2009.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Byttet utvendig trapp i 2024.

Malt innvendig trapp i 2025.

TG 2 pga: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2 pga: Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

TG 2 pga: Store deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekran er plassert i bod/teknisk rom i kjeller.

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det er montert Future home på anlegget.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det er ett hull i sikringsskapet som ikke er tettet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

TG 2 pga alder på varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom med sluk.

TG 2 pga: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad/wc 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukene ligger under dusjkaret, og under badekaret. Dusjkaret ble ikke flyttet på på befaringsdagen.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad/wc kjeller

Oppsummering av overflater

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det anbefales å lage en åpning under dusjhjørne så lekkasje vann kan renne mot sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Garasjen er godt vedlikeholdt.

Det er bruksslitasje på døren på baksiden av garasjen.

TG 2 er satt på grunn av alder på taktekkingen.

Øvrig: Alarm- og signalsystemer

Oppsummering

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er revet en vegg mellom stue og kjøkken.

Innredet kjellerrom til kjellerstue i 2008.

Det er laget en bod i kjeller.

Det er tegnet ett vaskerom i kjeller, dette rommet er i bruk som kjellerstue.

Det er bygget ett bad i kjeller der det tidligere var en bod.

En bod i kjeller er i bruk som soverom.

Det er revet en vegg og flyttet en vegg i gangen/soverom i 2. etasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.3.2025

Rapportdato
28.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Janne Henriksen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Morten Vestre** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen** Telefon: **90844088**
Firma: **Vannmannen AS** Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Egne premisser:
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lindbäckveien 7 C, 1163 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	158	Bruksnr:	272	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1989**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen bolig beliggende i ett populært boligområde på Nordstrand. Nærhet til servicefunksjoner på både Sæter, Lambertseter og Holtet. Kort vei til barnehager, skoler i alle trinn, idrettshall og tennishall. Flotte rekreasjonsområder på Ekebergsletta, i østmarka og ved fjorden.

Flat tomt med opparbeidet gressplen og tuja beplantning langs tomtegrense. Oppkjørsel og gårdsplass er belagt med brosten i granitt

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken. Peisovn med 3 vinduer i stue og peisovn i kjellerstue.

Halvpart av dobbel garasje med lagringsplass.

Bærende konstruksjoner i lettbetong og trekonstruksjon.
Bygget er antatt fundamenter til faste masser.
Yttervegger er i bindingsverk med liggende kledning som ble malt i 2015.
Vinduer og terrassedør med isolerglass fra 1989.
Saltak i trekonstruksjon tekket med glasert takstein.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	89	89	0	0	0
1. etasje	97	75	22	0	38
2. etasje	67	67	0	0	0
Totalt m²	**253**	**231**	**22**	**0**	**38**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	71	67	4
Totalt m²	**71**	**67**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	89	85	4	Entre, gang, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, trapperom. kjellerstue.	Bod
1. etasje	75	75	0	Entre, vaskerom, toalettrom, stue med utgang til terrasse, kjøkken med utgang til terrasse.	
2. etasje	67	67	0	Trapperom, gang, bad/wc, 3 soverom. Gulvarealet er ca. 71 m2.	
Totalt m²	**231**	**227**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Halvpart av dobbel garasje på ca. 17 m2 + bod i garasjen på 5 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er synlig grunnmursplast noen steder. Deler av grunnmursplasten ligger under terreng.

TG 2 pga: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes, skifte dreneringen på sikt.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Grunnmur antatt i betong/Leca utvendig pusset og malt.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

TG 2 pga: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Det er en støttemur på siden av trappen som går ned til kjeller.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

TG 2 pga: Det er noe fukt i nedre del av støttemuren. Murpussen har falt av i nedre del av støttemuren på innsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.



6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue i kjeller.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det er klaffeventiler i ytterveggene.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjon på ca. 38 m2 med utgang fra stuen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk i trekonstruksjon, høyden på rekkverket er 90 cm.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassen er ikke tekket, men det er montert plastplater på undersiden av terrassen.

Terrassen er normalt godt vedlikeholdt.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1989. Takvinduer i 2. etasje med 2-lags glass, 2+1 lags glass på badet produsert i 1989,

2 skyvedører til terrassen med 2-lags glass produsert i 1989.

Original entredør med vindu.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Lekkasje ved beslag under Velux-vindu soverom sydvest. Beslag på alle Velux-vinduene ble byttet av Gamlebyen Blikk AS

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning

Det er malt murkonstruksjon i kjeller, i resten av huset er det trekonstruksjon med liggende malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Huset ble malt utvendig i 2012 og er godt vedlikeholdt,

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG 2 pga: Den liggende panelen er plassert på vannbrettet rundt boligen. Dette medfører at det ikke er lufting bak kledningen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking



Type tekking	Takstein

Det er glaserte takstein på taket.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

TG 2 pga: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er noen løse takstein som bør festes bedre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes og tekke opp på sikt.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis

Det er en peisovn med vinduer på 3 sider i stuen i 1. etasje.. Vedovn i kjeller.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Ny peis i 2008.

TG 2 pga: Pipa er innkledd noen steder.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Hvit høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap, komfyr, 80 cm induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Kjøkkenvask nedfelt i laminat benkeplate.

Revet lettvegg mellom stue/kjøkken – nye tak m/ledspot'er, ny parkett, etablert kjøkkenøy og nytt kjøkken i 2019.

Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.15 Kjøkken: I kjeller

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Eldre hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, keramisk topp. Nyere benkeplate.

TG 2 pga: Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har bruksslitasje, modernisering eller utskifting må påregnes på sikt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er revet en vegg mellom stue og kjøkken.

Innredet kjellerrom til kjellerstue i 2008.

Det er laget en bod i kjeller.

Det er tegnet ett vaskerom i kjeller, dette rommet er i bruk som kjellerstue.

Det er bygget ett bad i kjeller der det tidligere var en bod.

En bod i kjeller er i bruk som soverom.

Det er revet en vegg og flyttet en vegg i gangen/soverom i 2. etasje.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest datert 26/9-1997.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Det er lufteluke i veggen. Det er ikke tilluft under døren.

TG 2 pga: Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er parkett på gulvet, malte vegger. Servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne.

Toalettrommet ble pusset opp 2009.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.18 Trapp

Beskrivelse

Malt tretrapp med åpne og lukkede opptrinn.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Byttet utvendig trapp i 2024.

Malt innvendig trapp i 2025.

TG 2 pga: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

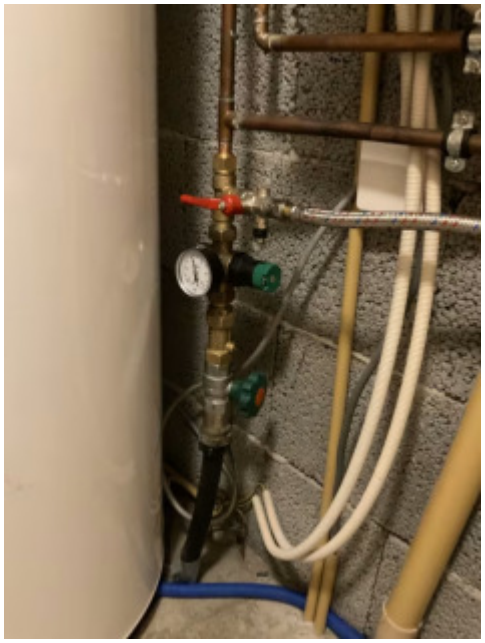
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er antatt plast avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. TG2 pga: Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

6.20 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG 2 pga: Store deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekran er plassert i bod/teknisk rom i kjeller.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom i kjeller med automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Deler av det elektriske anlegget er modernisert.

Elektrisk arbeid ved totalrenovering av bad og legging av eswa-varme etter følgeskade. Installasjon av elbillader.
Installasjon av led-spotter i tak stue/kjøkken og installasjon av motorisert markise på terrassen.
Installasjon av elektrisk løsning tilknyttet varmtvannsbereder for vannnbårent varmeanlegg

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det er montert Future home på anlegget.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det er ett hull i sikringsskapet som ikke er tettet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Det er vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken i 1. etasje. Tilkoblet varmtvannsbereder.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannbåren varme til stue/kjøkken i 2009 (uten varmeveksler/varmepumpe).

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.23 Varmesentral



Type anlegg	Annet
Vannbåren gulvvarme tilkoblet varmtvannsbereder fra 2009.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Service på anlegget i november 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-2**
TG 2 pga alder på varmtvannsbereder.	

6.24 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Bereder er plassert i rom med sluk.	
TG 2 pga: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg, og spalteventiler i takvinduene i 2. etasje.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.26 Våtrom: Bad/wc 2. etasje





Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2009. Det er brukt de originale kobberrørene.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Det er en høydeforskjell på ca. 1,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Det er membranoppkant ved dørterskelen på ca. 2 cm.

Det er takvinduer over badekaret. Det er påført våtromsmaling på lister òg karmer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Slukene ligger under dusjkaret, og under badekaret. Dusjkaret ble ikke flyttet på på befaringsdagen.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det 2 søyleservanter, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med dusjkar og glassvegg og dør, flislagt boblebadekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene. Det er tilluft under døren.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.	

6.27 Våtrom: Bad/wc kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er overflate oppusset, usikkert når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.	
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.	
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.	

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Det anbefales å lage en åpning under dusjhjørne så lekkasje vann kan renne mot sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, toalett, hjørnedusj med dusjkar og innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig ventilasjon med lufteluke i taket. Det er ikke tilluft under døren.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er fliser på gulvet med varmekabler, malte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

TG 3 pga: Det er motfall på gulv til sluk.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Enkelte flis er skadet / sprukket, og det er bom under noen fliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage fall på gulv mot sluk.

Utbedringskostnader overflater	**50 000 - 150 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

I vaskerommet er det stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Underskap og høyskap.

Det er opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er klaffeventil i yttervegg. Det er ikke tilluft under døren.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er dusj eller badekar i rommet. vaskekummen vender mot naboen.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.29 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det enstavs parkett i stue og kjøkken i 1. etasje, fliser i kjeller bortsett fra boden der det er murgulv, 3-stavs parkett og tepper i 2. etasje.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Lagt Eswa-matter og parkett i gang utenfor bad i 2009.

Nye flislagte gulv i hele kjelleretasjen i 2015.

Vegg-til-vegg tepper oppå parkett 3 soverom 2. etg. i 2023.

6.30 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

På veggene er det malt panel, malte panelplater, malte slette veggoverflater, malt glassfiberstrie og tapet.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.31 Øvrig: Tak

Beskrivelse

I takene er det malte plater og malt panel.

Takhøyden i kjeller er 216 cm, 235 cm i 1. etasje. Skråtak i 2. etasje med takhøyde fra 110 cm til 407 cm.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.32 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er malte glatte innerdører.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

6.33 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Halvpart av dobbel garasje i trekonstruksjon på cirka 17 m^2 +1 bod i bakkant på cirka 5 m^2.

Hems med skråtak og gulvareal på cirka 23 m^2. Det er sponplater på gulvet.

Garasjen er utvendig forblendet med liggende malt panel.
Saltak med glasert takstein.
Støpt gulv.
Elektrisk garasjeport med kodelås og fjernkontroll.
Det er lader for elbil i garasjen.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Garasjen er godt vedlikeholdt.

Det er bruksslitasje på døren på baksiden av garasjen.

TG 2 er satt på grunn av alder på taktekkingen.

6.34 Øvrig: Alarm- og signalsystemer

Beskrivelse
Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken i kjeller og 1. etasje, eller komfyrvakt.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.	

6.35 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250250

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janne Henriksen	Morten Vestre

Gateadresse
Lindbäckveien 7C

Poststed	Postnr
Oslo	1163

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 32112770

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38250250

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje bad 2. etg. i 2008. Ved bruk av vask på toalettet i første etasje og vaskerom samtidig kan sluk på vaskerom .

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad 2 etasje etter lekkasje.

Arbeid utført av: Horn og Tverved, Grytnes elektriske, Mur og Fasearbeider AS, Protan

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppigging av gulv. Nytt sluk, og ny membrantekking og varmekabler.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbakeslag i sluk tekninsk rom i kjeller og bad kjeller 23.02.23 grunnet tilstopping i avløpsrør. Spyling ble utført.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tilbakeslag avløpslevann. Nabo i 7d bestilte rørleggerfirma for spyling av rør den 23.02.23 grunnet tilbakeslag som berørte begge boliger i tomannsboligen.

Arbeid utført av: Forsikringsak skadenr. 20859860000

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje ved beslag under Velux-vindu soverom sydvest. Beslag på alle Velux-vinduene ble byttet av Gamlebyen Blikk AS

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektrisk arbeid ved totalrenovering av bad og legging av eswa-varme etter følgeskade. Installasjon av elbillader. Installasjon av led-spotter i tak stue/kjøkken og installasjon av motorisert markise på terrassen. Installasjon av elektrisk løsning tilknyttet varmtvannsbereder for vannnbårent varmeanlegg

Arbeid utført av: Grytnes elektriske, SB Pettersen Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250250

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-sjekk på oppdrag fra Oslo kommune.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec Go

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Installert plasttak under terrassegulv. Bytte av sidebord og vindsperre vinduer gavlvegg.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet kjellerrom til kjellerstue i 2008

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapport vannlekkasje 2009. Brudd på utvendig vannledning 2015. Tilbakeslag avløpsvann 2023.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250250

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250250

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Henriksen	71d329fde9e54c68f1cfb69af66edad8b92e9509	21.03.2025 12:57:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Vestre	0eb5007c5b0a88109912d49d3710460409f4a42a	21.03.2025 12:46:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250250

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

NABOLAGSPROFIL

Lindbäckveien 7C

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 177 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	11 min 0.9 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	13 min 1.1 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	12 min 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min 2.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkerudveien Linje 74, 75A, 75B	5 min 0.4 km
Lambertseter Linje 1, 4	11 min 0.9 km
Kastellet Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	4 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.9 km

BARNEHAGER

Kastellterrassen Kanvas-barnehage ... 32 barn	5 min 0.4 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ... 59 barn	6 min 0.6 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kastellet	9 min
Meny Lambertseter	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	12 min
Boots apotek Lambertseter	11 min
Lambertseter Vinmonopol	11 min

SPORT

Nordstrand kunstgressbane	8 min
Nordseter skole	9 min
SATS Lambertseter	12 min
EVO Lambertseter Senter	14 min

«Det er stille og rolig her. Fint og trygt for barn med lite trafikk, småhusbebyggelse og familievennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

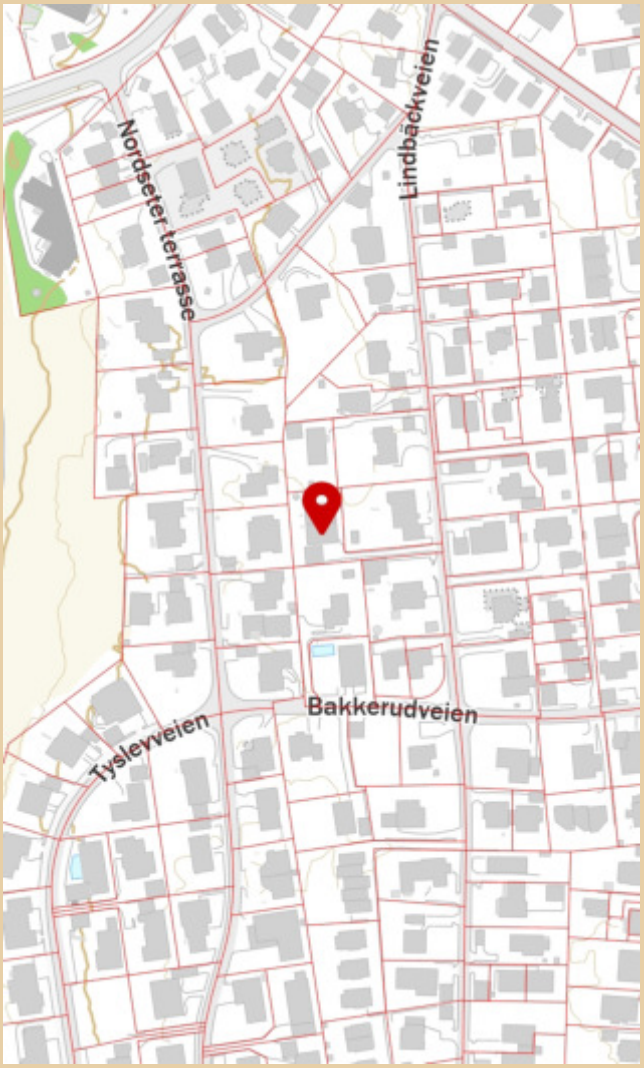
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

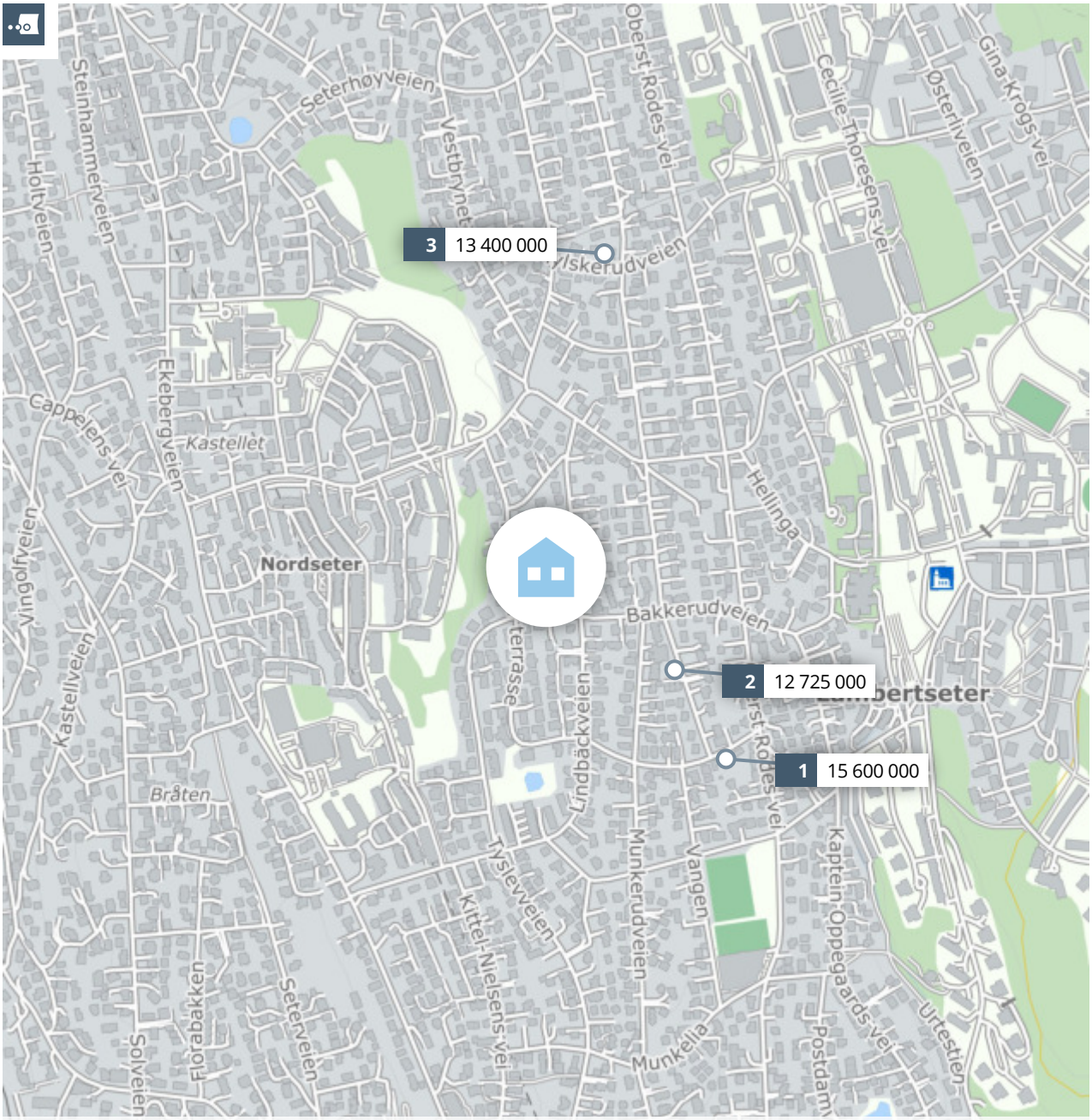
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LINDBÄCKVEIEN 7 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 24.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marina Salvigsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lindbäckveien 7 C, 1163 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 158 BNR 272 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDSTRANDSHØGDA

Verdivurdert til

14 500 000

0	14 500 000	64 159
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	226 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 018 m²	
Byggeår					1989	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sigurd Johannesens vei 9 233 m² 1949 1 373 m² 6 sov					21.01.2025	15 000 000	**15 600 000**	0	15 600 000	**66 953**
2	Bernt Knudsens vei 57 B 151 m² 1948 531 m² 4 sov					12.08.2024	12 000 000	**12 725 000**	0	12 725 000	**84 272**
3	Mylskerudveien 32 232 m² 1949 731 m² 3 sov					19.02.2025	13 800 000	**13 400 000**	0	13 400 000	**57 759**

Stor halvpart av 2-mannsbolig over 3 plan med garasje og hage.
Pen standard på kjøkken/stue og overflater, tatt 2019. Vannboren varme etablert 2024.
3 sov og bad i toppetasje.
Kjeller med innredede rom.
1 garasjeplass med loftsrom(oppbevaring), samt en oppstillingsplass.
Hyggelig skjermet hage

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.01.2008	11.02.2008	18.06.2008	5 950 000	6 175 000	-	6 175 000

Tomannsboliger til salgs i NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets siste 9 mnd

13
tomannsboliger solgt

12.6M

12 558 000 Salgspris i snitt

12 496 000 Prisantydning i snitt

12.4M

12.3M

Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

75 094 Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

74 712 NORDSTRANDSHØGDA grunnkrets i snitt siste 9 mnd

64 159 Lindbäckveien 7 C
Totalpris 14 500 000

FERDIGATTESTER

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	158/272 Lindbackveien 7	Journalnr. 88/5010
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Tomannsbolig	Innlevert 1.11.88
Byggherre	A. T. og P. Granaas, Nyqvistveien 4 B. 1176 OSLO 11	
Anmelder	Ark. Knut sæhoel, Erlandstuveien 9, 1178 OSLO 11	

OHO/RF

Oslo, den 12. desember 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr.1-2-3-4-5-6-7-8 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 7.12.88 på kartet.

Før byggetillatelse gis må ajourført situasjonskart være innsendt. Det forutsettes at det ikke fremkommer noe på dette som endrer denne approbasjonen.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Terrasse/balkong må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap 43:3.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap.31:4.

Vegg vist med rødt må utføres som min. B-30 vegg.

Vinduer i soverom skal være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 30:76.

På taket må det være stigetrinn ned til gesims m/håndløper.

Vinduers k-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Det synes å være for store glassflater i boligen slik at kravet til varmeisolasjon kan bli vanskelig å oppfylle. Disse bør derfor reduseres.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør. Sokkelhøyden synes å være minst 50 cm for høy. Denne må reduseres hvis fallet til kloakk tåler det.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Fortsettes

Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.

Det må ikke foretas terrengoppfyllinger utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon.

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 4 meter, og være tilpasset såvel eksisterende som regulert vei (tvilstilfelle forelegges Oslo veivesen).

Sikten ved avkjørselen bør minimum være slik at det fra et punkt 1,0 m over avkjørselen, i en avstand av 2,5 m fra kjørebanekant, kan sees et punkt 1,0 m over kjørebanen 30 m borte. Det må tas hensyn til bestående og framtidig høyde (tvilstilfelle forelegges veisjefen).

Det må anordnes/opparbeides snuplass på egen grunn.

Det må opparbeides minst 4 stk. bilplasser på egen eiendom.

Garasjer må byggemeldes som egen sak.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

H. Sit.kart være innsendt.

I. Rivemelding være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ark. Knut Søhoel
Erlandstuveien 9

1178 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.8	880105010	95/42248

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ingrid J. Sollai	4. juli 1995

Arbeidssted : 158/0272 Lindbackveien 7
Byggherre : A. T. og P.Granaas, Nyqvistveien 4 B, 1176 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - TOMANNSBOLIG

AVSLAG

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 10 avslåes med hjemmel i gjeldende reguleringsplan for eiendommen.

Eiendommen omfattes av S-2864 av 14.05.86 og regulerer eiendommen til småhusbebyggelse i inntil 2 etg. med en utnyttelsesgrad inntil 0,25 for ene-og tomannsboliger og inntil 0,35 for konsentrert småhusbebyggelse, dvs.rekkehus eller terrassehus i inntil 3 plan.

Prosjektet er byggemeldt i 1988 som en vertikaldelt tomannsbolig (U-grad maks.0,25). Under bygging er det foretatt uanmeldte terrengarbeider i tillegg til at det er innredet 2 leiligheter i etasjen som ved byggemelding ble beskrevet som en kjeller (men tegnet som en boligetasje).

Det er foretatt grensejusteringer som har redusert eiendommens areal til 1018m2 målt til midt offentlig vei = brutto tomt.

U-gradsberegning:

Brutto boligarealer U.etg. (minus rene bodarealer):	149,0m2
Brutto boligarealer 1.etg.:	190,4m2
Brutto boligarealer loft:	105,0m2
Sum brutto boligarealer:	444,4m2

U-grad: 444,4m2 : 1018m2 = 0,44

De har anledning til å klage på etatens vedtak.
Om klageadgang, kfr.vedlagte skriv.

Faktura på 50% avslagsgebyr er tilsendt. Gebyret vil bli godskrevet Dem dersom nytt revidert forslag blir innsendt innen 3 mnd etter denne dato. Revidert forslag eller eventuell klage over avslaget vil imidlertid ikke bli behandlet før innbetaling av gebyret er registrert hos oss.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

AVDELING ØST,
SEKSJON FOR BYGGESAK OG BYGNINGSKONTROLL

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ingrid Jørgensen Sollai
Avdelingsarkitekt I

Kopi sendt: Sigrid Søstrand, Lindbackveien 5B, 1163 OSLO
Grethe Estensen, Lindbackveien 5, 1163 OSLO
Siv.ing.Knut Solaas A/S, Josefines gt.29, 0351 OSLO
Kjell Tørnby, Nordseter terrasse 12, 1163 OSLO
Adv.Clemetsen og Kogstad, Sommerrogt.17, 0255 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Ark. Knut Søhoel
Erlandstuveien 9

1178 OSLO 11

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
OHO/RS	88/5010-S	Odd Hanche-Olsen

GNR. 158, BNR. 0272, LINDBÄKKVEIEN 7
NYBYGG - TOMANNSBOLIG
BYGGHERRE: A.T. OG P. GRANAAS

tilleggsanmeldt kart med vår påtegning av 03.02.89 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert kart med vår påtegning av 07.02.88 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 17. febr. 1989

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *66 20 20

Brukstillatelse.

Meldt GAB 10.11.89 T-E

Tomannsbolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Lindbäckveien 7	Gnr.158, bnr.272	88/5010

Byggherre

Annette og Tomm Granaas,
Petter Granaas
Lindbäckveien 7

1163 OSLO 11

Ansvarshavende

Tømmerm. Arvid Andersen
c/o Aka Bygg AS
Pb 120 - Kalbakken

0902 OSLO 9

AS/lw

Dato 10.11.1989

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Røykvarslere må monteres.
2. Lydvegg i kjeller må utføres slik at byggeforskriftenes krav blir oppfylt.
3. Det gjenstår å montere rekkverk på inngangstrapper og på mur ved utvendig kjellertrapp.
4. Det bør monteres en skjermvegg ved dusjen, da avstand fra sluk til dør er ca. 1m og nivåforskjellen mellom sluk og dørterskel er mindre enn 3cm.
5. Terrengarbeider må fullføres, herunder opparbeidelse av biloppstillingsplasser.
6. B-30 vegg må føres helt opp til taktekking (kfr. vedlegg).
7. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp på huset, og henvisningsskilt ved vei.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør

G. Valo

Bygningsinspektør

A. Sundt

Vedlegg.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000 Andvord.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Granaas, A. T. og P.
Lindbackveien 7D

1163 OSLO

Andersen, Arvid
P.B. 129 Kalbakken

0902 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880105010	97/56984
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	26. september 1997

Arbeidssted : 158/0272 Lindbackveien 7
Byggherre : Granaas, A. T. og P., Lindbackveien 7D, 1163 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - TOMANNSBOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	158/0272 Lindbackveien 7	Journalnr 91/2213-S
Arbeidets og bygningens art	Garasje Nybygg	Innlevert 16.07.91
Byggherre	Tomm og Petter Granaas Lindbackveien 7, 1163 OSLO 11	
Anmelder	Knut Søhoel Erlandstuveien 9, 1178 OSLO 11	

SK

Oslo, den 25. september 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 25.09.91 på kartet.

Videre vises til veivesenets skriv av 19.09.91, kopi vedlegges.
Veivesenets krav må følges.

Hvis garasjen ikke skal fundamenteres frostfritt, forpliktes herved eieren til, til enhver tid å rette mangler og forskyvninger etc. pga. telehiving o.l., konf. byggeforskriftenes kap. 47:52.

Garasjen skal ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47:55.

Det anbefales å bruke panel og maling/beis, som er i samsvar med eksisterende hus.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent. V

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

S.K.

for Einar Olav Caspersen
distriktsleder/overark.

Britt Eikholt
avdelingsark.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Knut Søhoel
Erlandstuveien 9

1178 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	910102213	94/69049

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Solveig Kjos	25. november 1994

Arbeidssted : 158/0272 Lindbackveien 7
Byggherre : Tomm og Petter Granaas, Lindbackveien 7, 1163 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE

TILLEGGSAPPROBASJON

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr. 2 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning med vårt stempel nr. 1 utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

S.K.

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Solveig Kjos
Avd.ark.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Granaas, Tomm og Petter
Lindbackveien 7

1163 OSLO

Eagerud, Erik
Nyjordstubben 91

1275 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102213	95/36777

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	12. juni 1995

Arbeidssted : 158/0272 Lindbackveien 7
Byggherre : Granaas, Tomm og Petter, Lindbackveien 7, 1163 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

BYGGETEGNINGER

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	158/0272 Lindbäckveien 7 C – D	Journalnr.	
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Tomannsbolig	Innlevert	88/5010-S 01.11.88
Byggherre	A. T. og P.Granaas,Nyqvistveien 4 B,1176 OSLO 11		
Anmelder	Ark. Knut Søhoel,Erlandstuveien 9,1178 OSLO 11		

~~1~~	V	16		31		46		61		76		91							
~~2~~	V	17		32		47		62		77		92							
~~3~~	V	18		33		48		63		78		93							
~~4~~	V	19		34		49		64		79		94							
~~5~~	V	20		35		50		65		80		95							
~~6~~	V	21		36		51		66		81		96							
~~7~~	V	22		37		52		67		82		97							
~~8~~	V	23		38		53		68		83		98							
~~9~~		24		39		54		69		84		99							
~~10~~		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Dig. byggelinje
Godkj. 12/12 - 88
Igangs. 2/10 - 89 Tatt i bruk: 10/11 - 89

Jnr. 88/5010-S
Sendes oppmålingsvesenet 12/12-88

Meldt GAB 10.11.89 T.E.

Kart sendt oppmålingsvesenet 22.12.88 T.E.

App.: 12/12 - 88 Igang: 2/10 - 89 Bruk: 10/11 - 89 T.E.

Hlf. - skr. beregn. ka 6. tild. gis til topp gr. mur. 25 JAN. 1989

SEND BYGGETILLATELSE

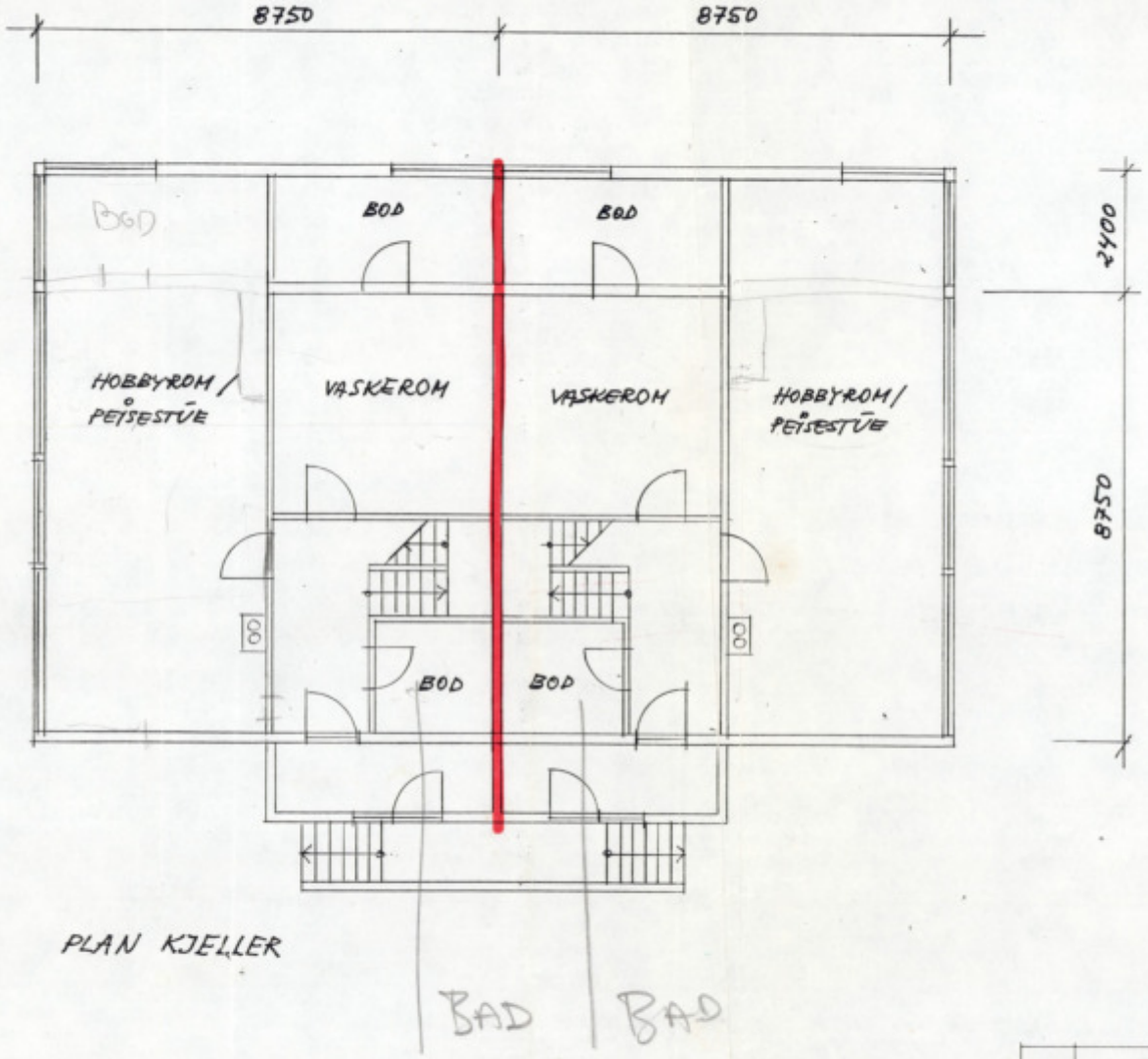
Til topp gr.
25/1.89. fg. 26-1-89 vp

Jnr. 88/5010-S
Sendes oppmålingsvesenet 14/2-89

SEND BYGGETILLATELSE

Fra topp gr. mur
22/2.89. fg. 22.2.89 vp

Skj. B-15 Andvord.



PLAN KJELLER

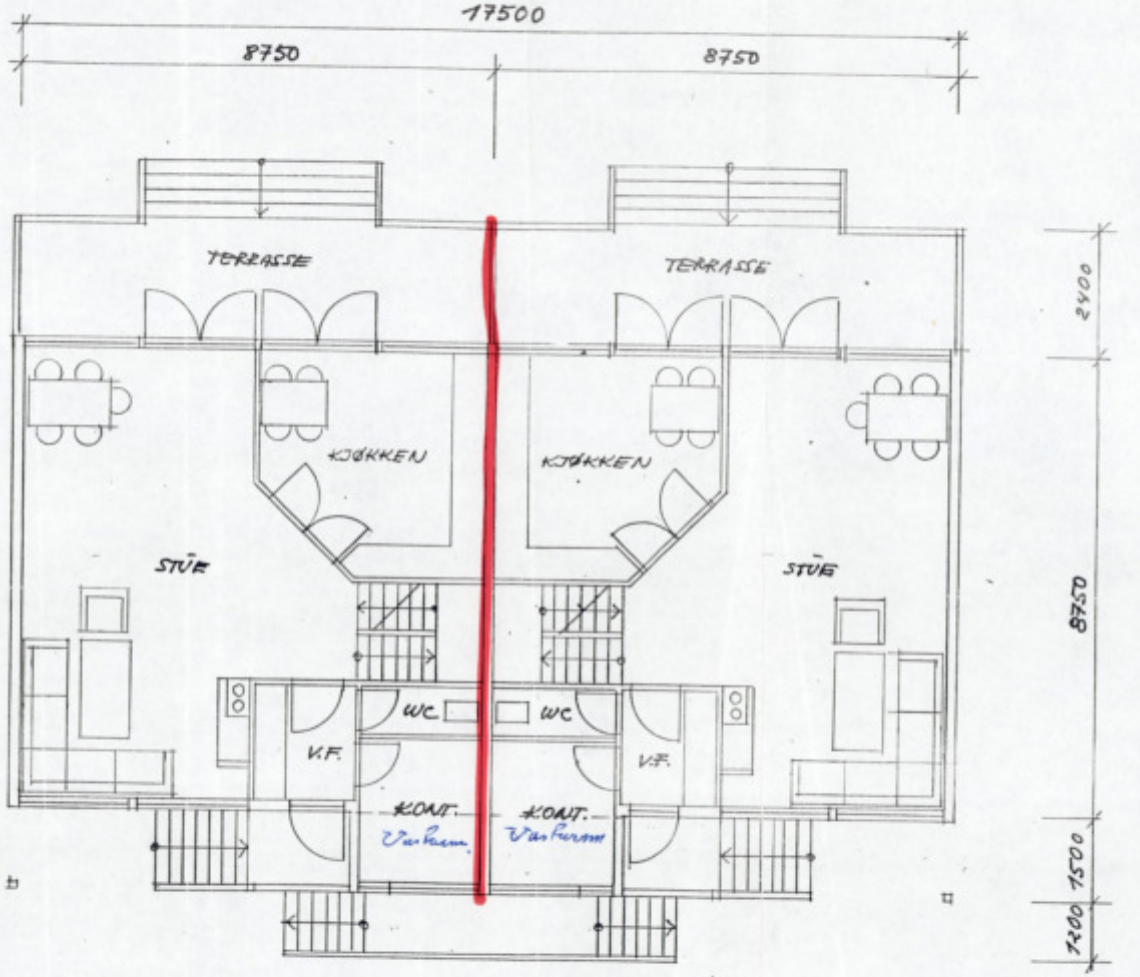
GRANÅS - LINDBEKKVN. 7 153/272

TOMANNSBOLIG

PLAN KJELLER

1:100

SIV. ARK. KNUT SCHOEL



PLAN 1. ETG.

2

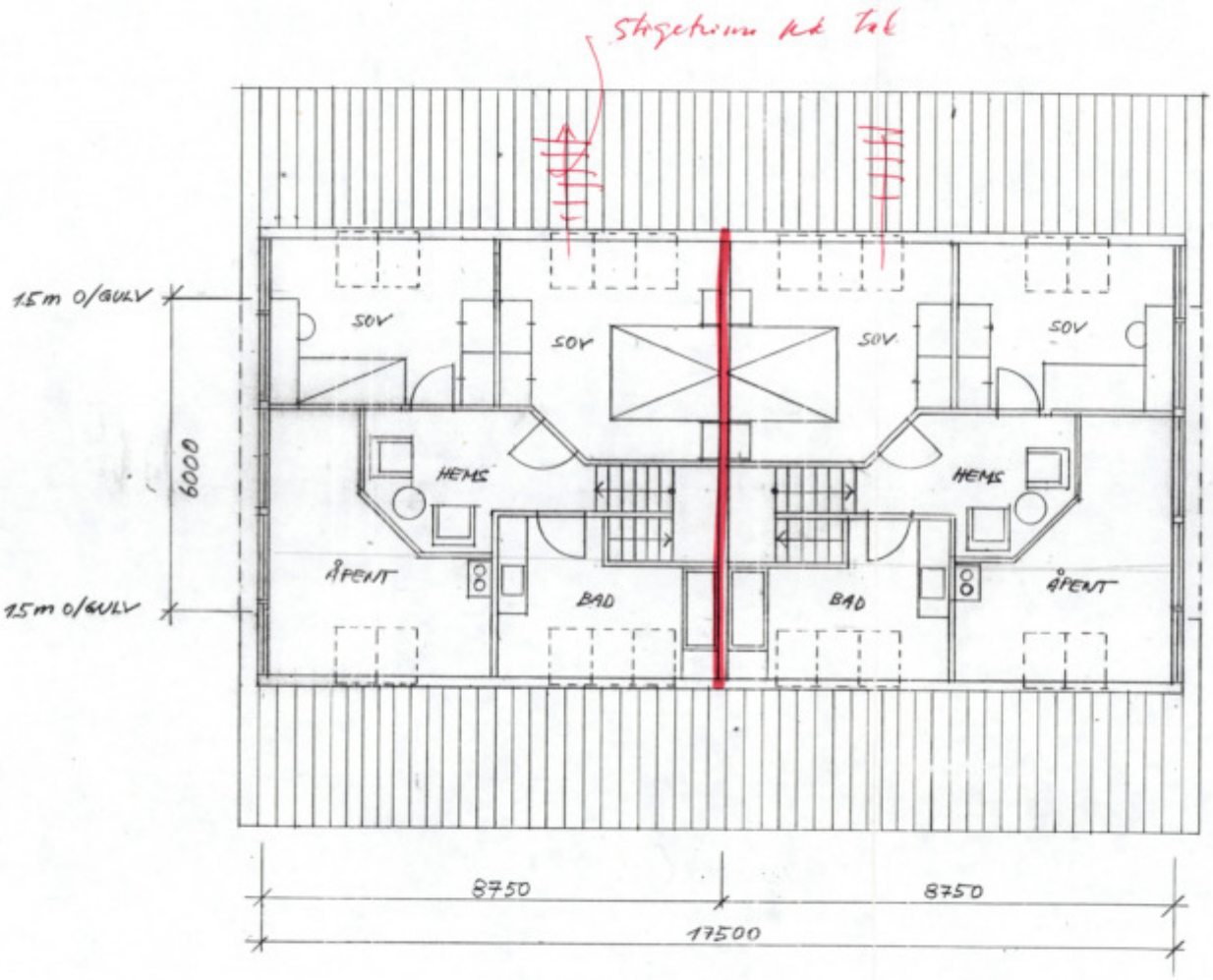
GRANÅS – LINDBEKKVN. 7 153/272

TOMANNSBOLIG

PLAN 1. ETG.

1:100

SIV. ARK. MNAL
KNUT SØHOEL



3

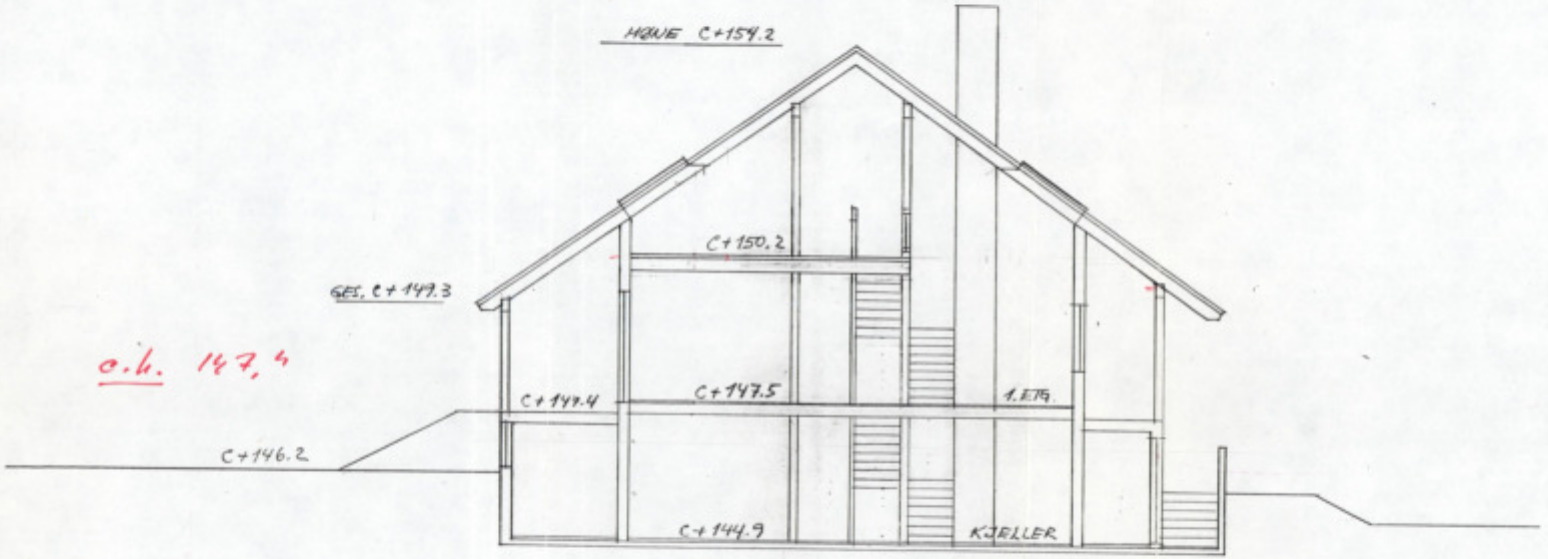
GRANÅS - LINDBEKKVN. 7 158/272

TOMANNSBOLIG

PLAN 2. ETG.

1:100

SIV. ARK. MAGL
KANT SØHOEL



o.k. 147,4

SNITT

4

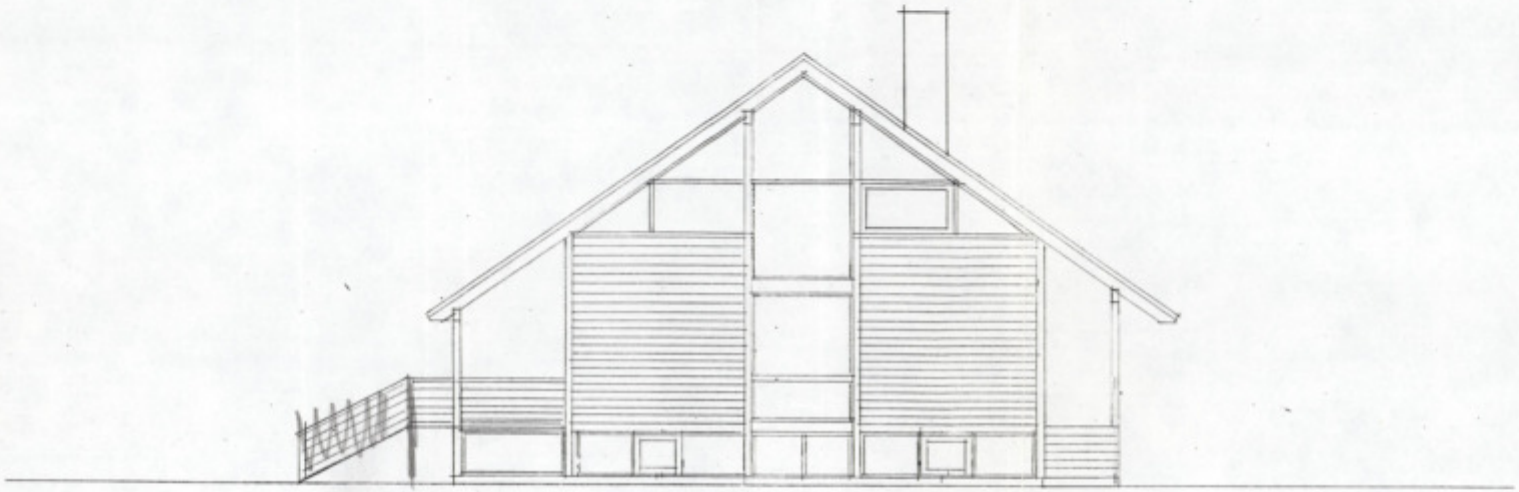
GRANÅS - LINDBEKKVN. 7 158/272

SNITT

TOMANNSBOLIG

1:100

SIV. ARK. HNÅL
KNUT SØHOEL



5

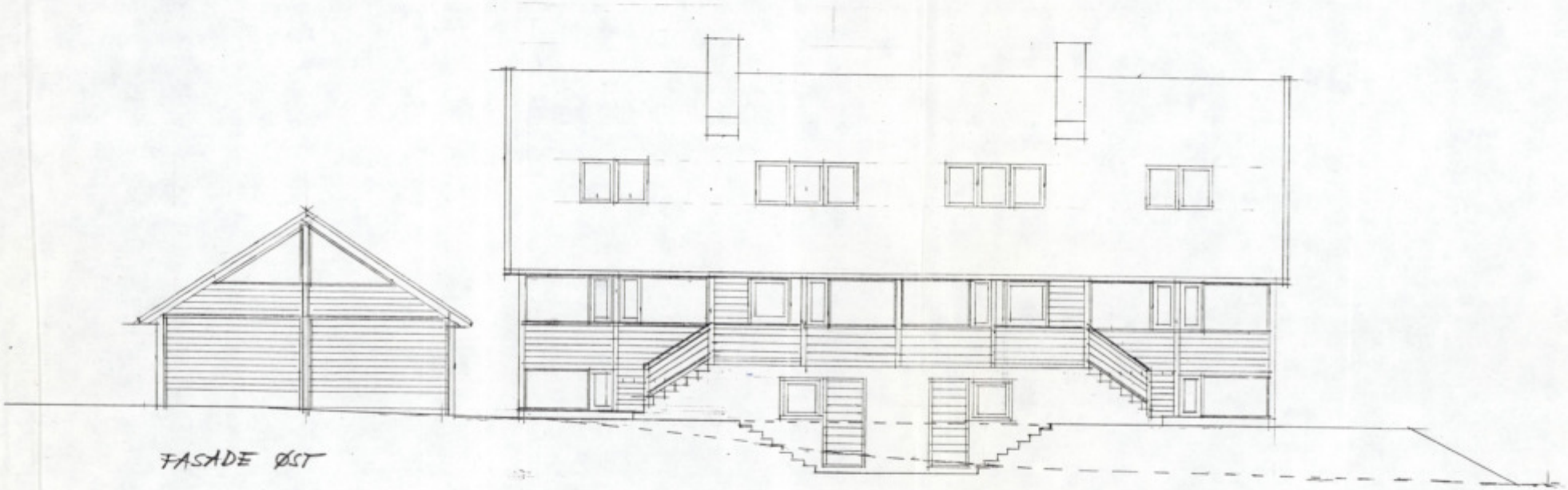
GRANÅS - LINDBEKKVN. 7 - 158/272

TOMANNSBOLIG

FASADE SYD

1:100

SIV. ARK. HNAL
KNUT SØHOEL



FASADE ØST

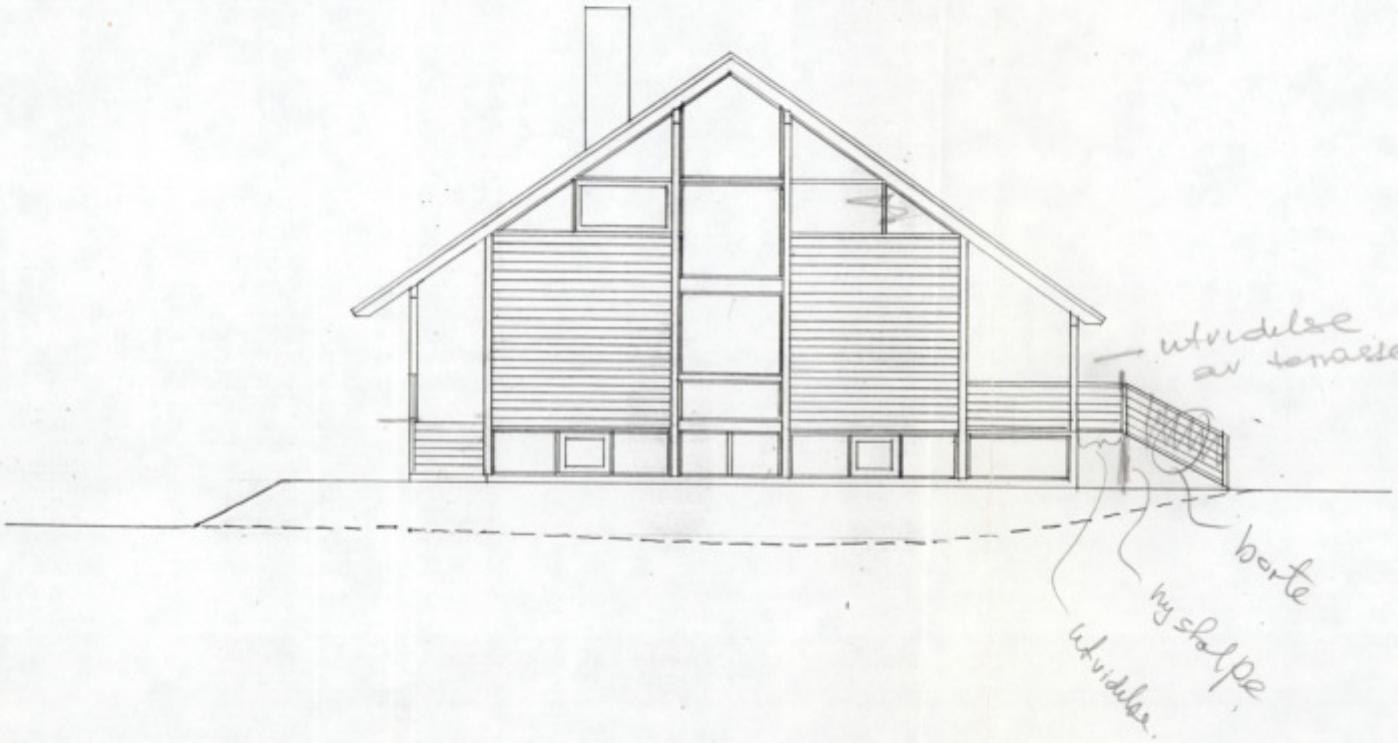
6

GRANÅS - LINDBEKKVN. 7 - 158/272

TOMANNSBOLIG
FASADE ØST

1:100

SIV. ARK. MNAL
KNUT SØHOEL



7

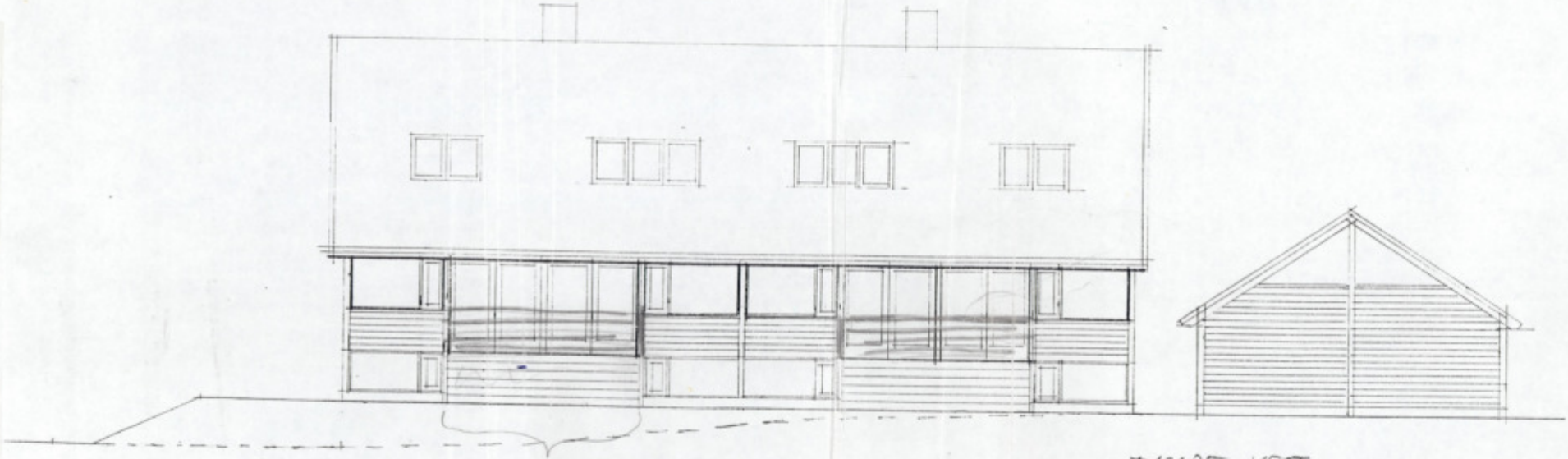
GRANÅS - LINDBEKKVN. 7 - 158/272

JOHANNSBOLIG
FASADE NORD

1:100

SIV. ARK. MNAL
KNUT SØRDEL

15039 Sem & Stenersen A/S Oslo



FASADE VEST

8

GRANÅS - LINDBEKKVN. 7 - 1581

TOMANNSBOLIG
FASADE VEST

1:100

SIV. ARK. MNAL
KNUT SCHOEL

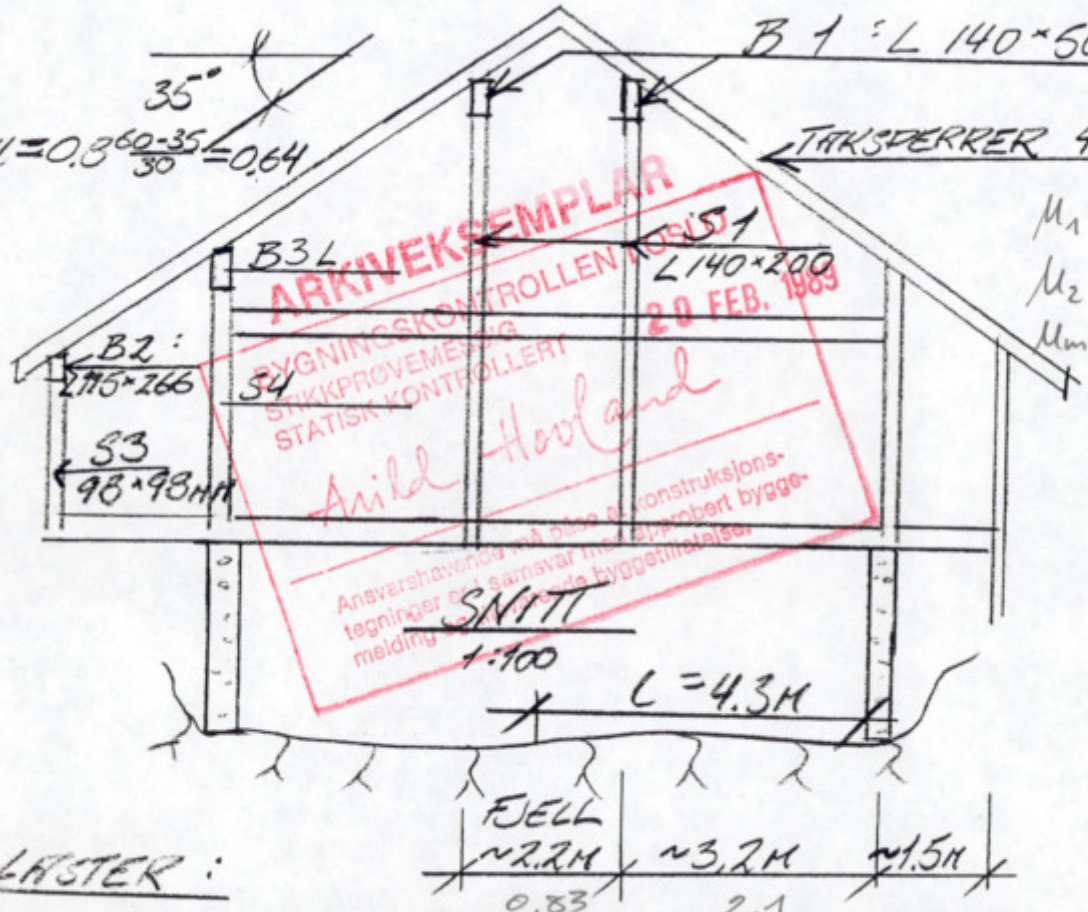
LINDBÄCKVEIEN 7 Gnr/Bnr 158/272.

T. P. GRANÅS

TOMANNSBOLIG,

STATISKE BEREGNINGER

N.S. 3470, NS 3472, "Mosvens Lintrebok" og N.B.I. blader er lagt til grunn.



ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN OSLO
20 FEB. 1989
BYGNINGSKONTROLLERT
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT
Arild Haarland
Ansvarshavende må påse at konstruksjons-tegninger er i samsvar med godkjent bygge-melding

LASTER:

N.L. tak. 2.5 kN/m² · ~~0,64~~ = ~~1,6~~ · 1.6 = ~~2,6~~ kN/m²

E.L. tak (Snø) 1.0 " · = 1,0 · 1.2 = 1.2 "

~~2,6~~ kN/m² ~~3.8~~ "

3,1 4.5

Takspenner: NBI blad 525.813, Tabell 3, C

Velger: 48×148 mm i c/c 600

forts.

$q_d = 12{,}15$

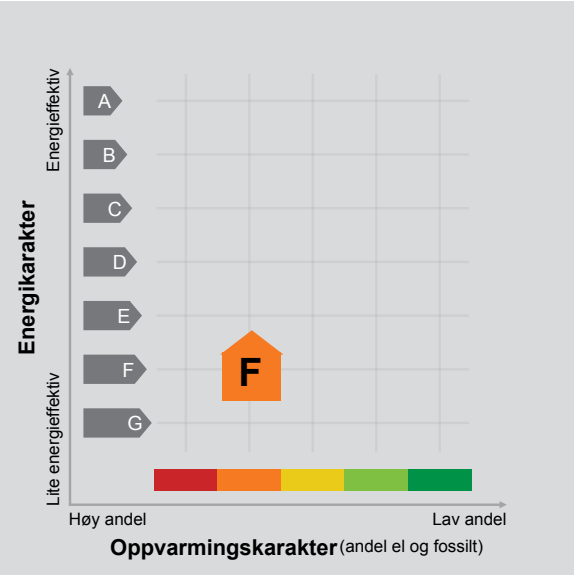
$q = 8{,}37$

$$d = \frac{5ql^4}{384EJ} = \frac{5 \cdot 8{,}4 \cdot 8750^4}{384 \cdot}$$

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Lindbäckveien 7C
Postnummer	1163
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	272
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81104514
Bruksenhetsnummer	K0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93405
Dato	18.03.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere solvarmeanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	224
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 2: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 24: 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 25: 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.

SERVITUTTER

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0250 (Marina Salvigsen)
Vår referanse: 3704222/25980491
Bestilling: C3 2025-03-19 (6) 42

Dato
19.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
51106	105	2.8.1989	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	158	272	0	1

[X] 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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SÆRSKILT OVERENSKOMST

Gnr. 158 Bnr. 553 gis herved rett til kjørbar adkomstvei over Gnr. 158 Bnr. 272 slik det fremgår på baksiden. Adkomstvei skravert med rød farge.

Gnr. 158 Bnr. 553

Jens G. Østby 140548 [redacted]

Junne A. Østby 031052 [redacted]

Gnr. 158 Bnr. 272

Tomm Granaas 271060 [redacted]

Annette R. Granaas 270761 [redacted]

Petter Granaas 240756 [redacted]

DAGBOKFØRT

02.AUG.89 051106

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes


158/445
158/775
158/233
158/231
158/283
158/851
158/858
158/282
158/228
158/598
158/295
158/272
158/553
158/396
158/483
158/397
158/677
158/395
157/329
157/325
157/330
157/324
157/333
183/325
183/336
Bakker Udvr

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0250 (Marina Salvigsen)
Vår referanse: 3704231/25980536
Bestilling: C3 2025-03-19 (6) 41

Dato
19.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
73095	105	24.10.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	158	272	0	0

[X] 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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

BYSKRIVEREN I OSLO
24. OKT. 89 073095
DAGBOKFØRT

Returneres til
Tomm GRANAAS
LINDBÄCKVEIEN 7.
1163 OSLO 11
TLF: 292203

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr
	Oslo	158	272.	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)	Foretaksnr. (7 siffer)	Navn
27.10.60 [redacted]		TOMM GRANAAS.
26.07.61 [redacted]		ANNETTE RØGEBERG-GRANAAS.
24.07.56 [redacted]		PETTER GRANAAS.

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11			21			31			41			51		
2	B	1	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 2 = nevner:

4. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses.

Hjemmelshaver for seksjon 1: Petter Granaas, ugift. Seksjon 2: Innrette R. Granaas og Tomm Granaas, gift. Erklærer at det ikke skjer verdioverføring mellom partene. Bekrefter at Kay Nilsen av Eiendomsmegler over 18 år, kjent seg underskrifter i vitnes nærvær, bosatt i Norge.

Avskriftens riktighet bekreftes

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

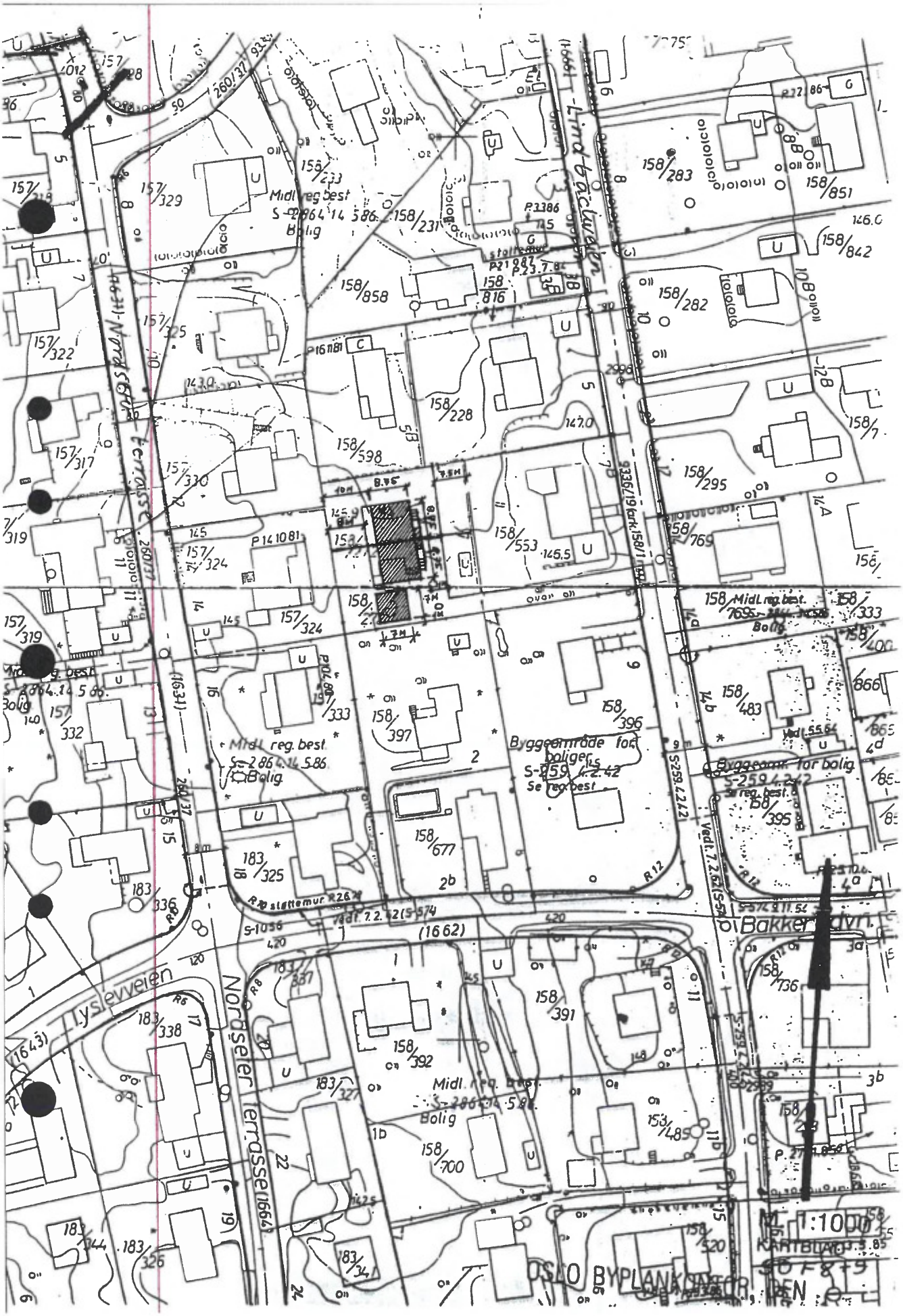
Vedlegg:
a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

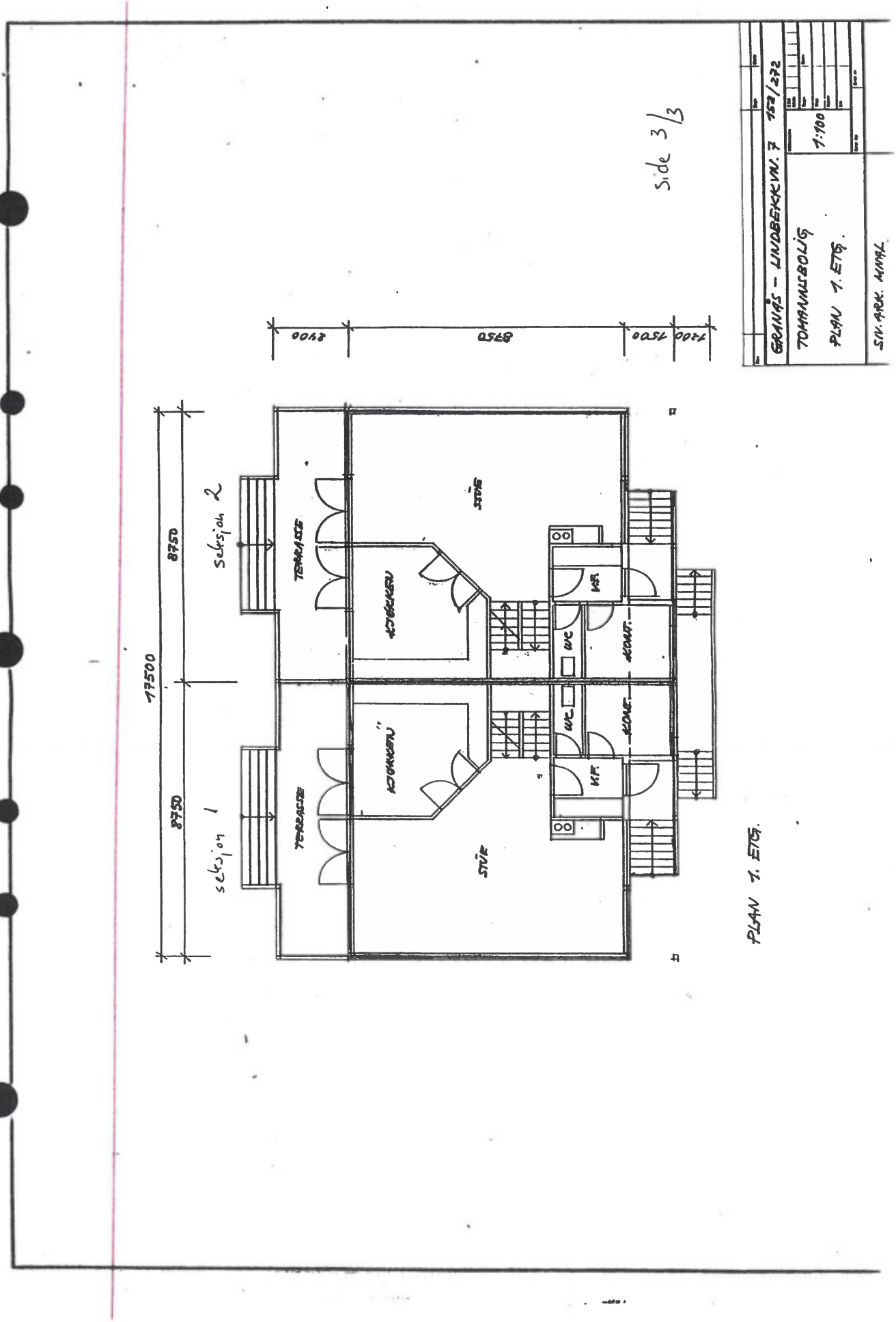
7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	Jonas Granaas Anette R. Granaas. Petter Granaas
Dato 23/10-89	

Vitneutsagn:
Erik Nordli
Roy Nilsen

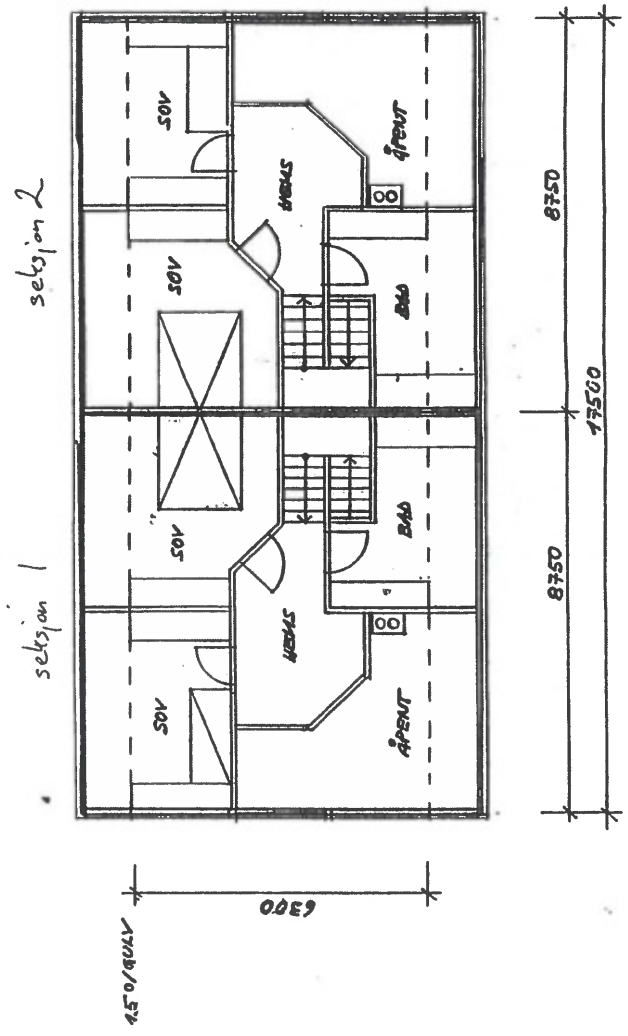
Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunens tillatelse vedlegges.


Lind bygdevei
Nordseter terrasse
Nordseter terrasse
Lysevegen
Bakkeveien
Midl. reg. best
Bolig
Byggeområde for boliger
S-259 4.2.42
Se reg.best
Vedt. 7.2.82 (S-574)
(1662)
(1663)
(1664)
M. 1:1000
OSLO BYPLANKONTOR

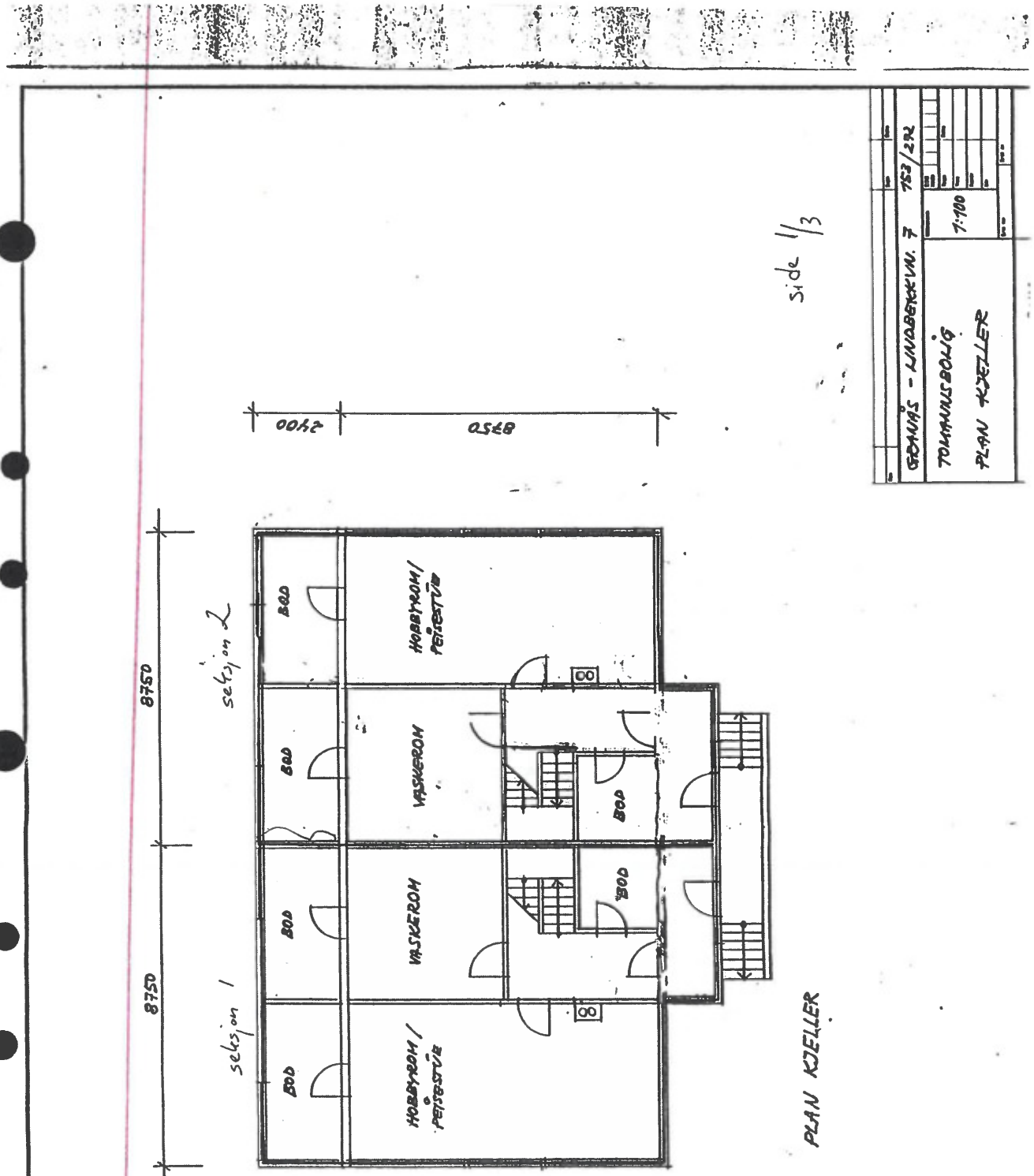

Side 3 /3
GRUNDS - LINDBEKKVN. 7 153/272
TOMANNSBOLIG
PLAN 1. ETG.
1:100
SIV. ARK. MYHL
2700
8750
1500
7400
17500
8750
8750
Seksjon 2
Seksjon 1
TERRASSE
TERRASSE
KJØKKEN
KJØKKEN
STUE
STUE
WC
WC
KONT.
KONT.
VSK.
VSK.
PLAN 1. ETG.

side 2/3

GBNR/S - LINDEBERGVN. 7 158/232
TOMANNSBOLIG
PLAN LOFT
1:100



seksjon 2
seksjon 1
PLAN LOFT


GBNR. 153/282
TOMANNSBOLIG
PLAN KJELLER
1:100
side 1/3
2700
8750
8750
8750
sekjon 2
sekjon 1
HOBBYROM/ FRITIDSRM
VASKEROM
VASKEROM
HOBBYROM/ FRITIDSRM
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
PLAN KJELLER

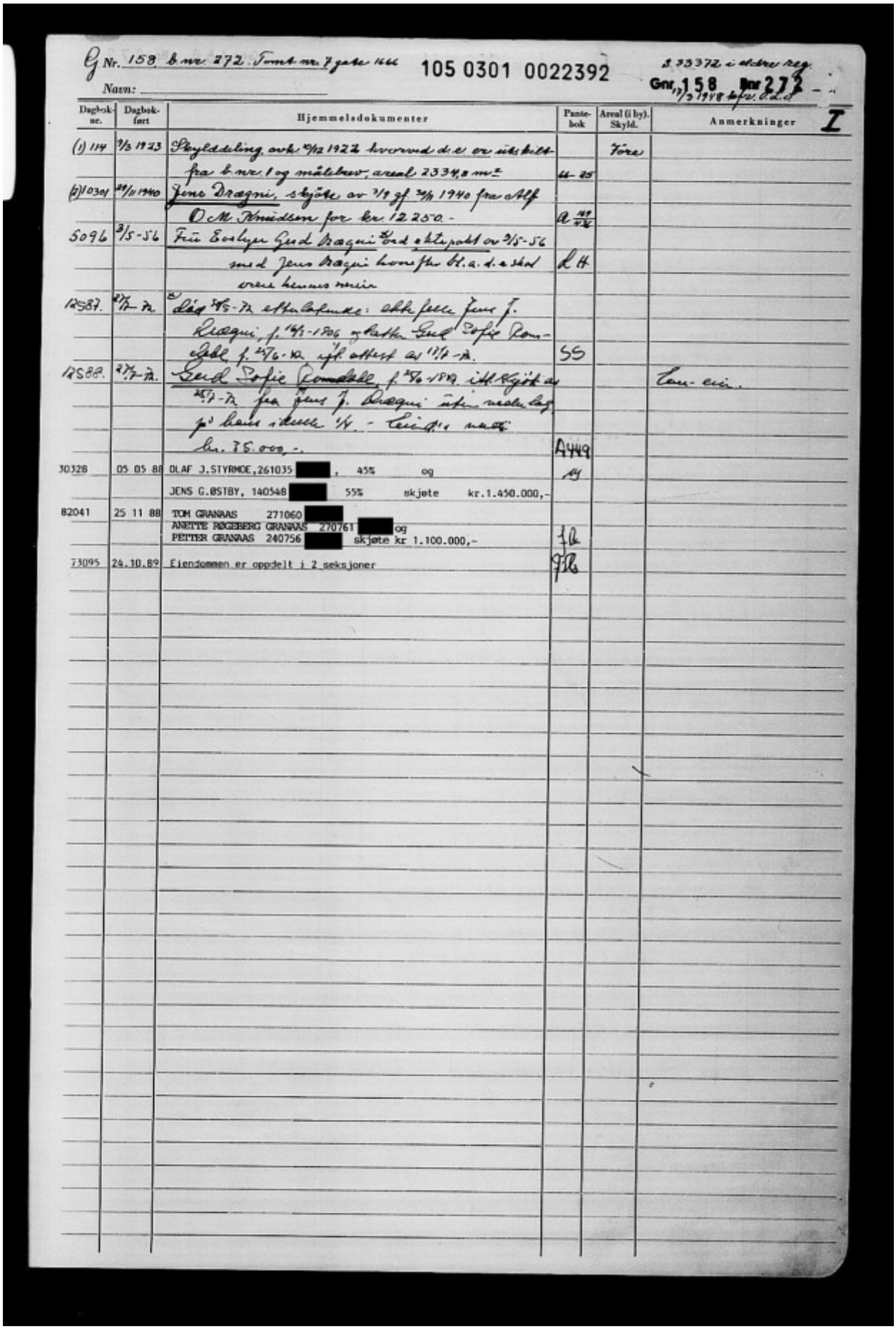
GAMMEL GRUNNBOK

Oslo (0301), Gnr 158 / Bnr 272: Lindbäckveien 7C

www.digitalarkivet.no

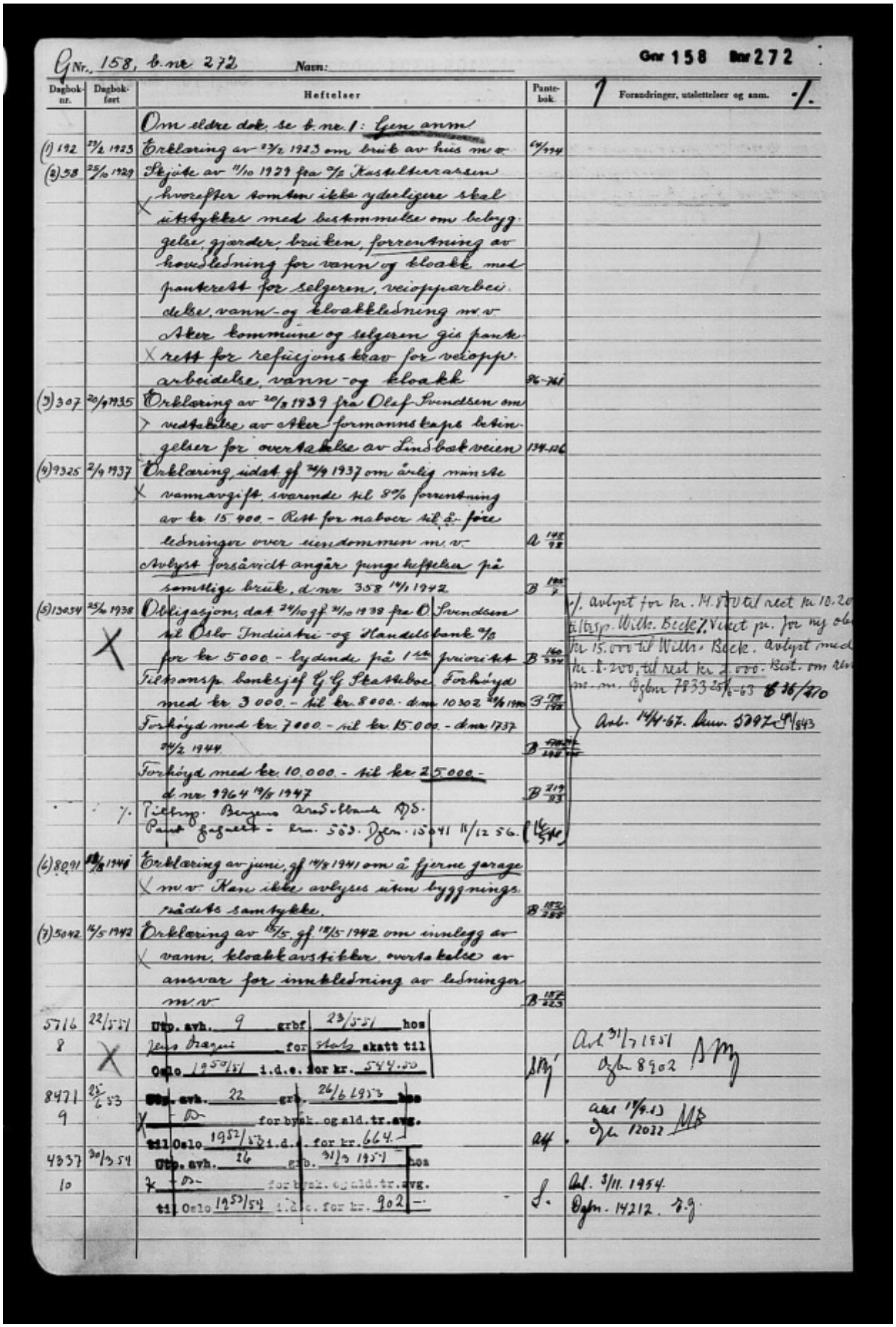
Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	7
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	8



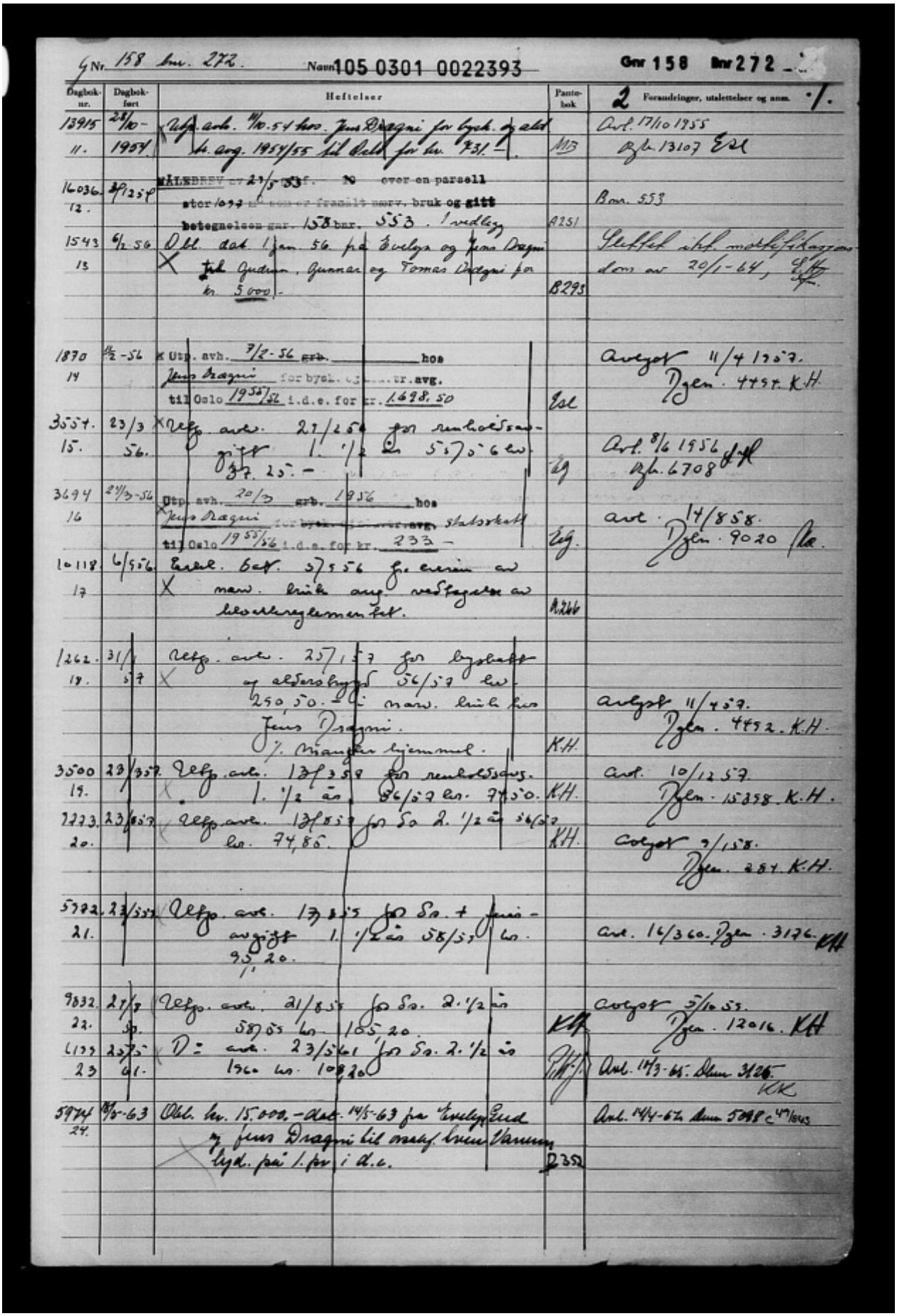
Gnr. 158 bnr 272. Tomt nr. 7 gate 144 105 0301 0022392 S 25372 i eldre reg.
Navn: Gnr. 158 Bnr 272 - 3/3 1948 hjfr. D.L.O.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
(1) 114	3/3 1923	Skyldsdeling, avskr. 20/12 1922 hvorved d. e. overført fra b.nr. 1 og målebrev, areal 2334,8 m²		Føre	
(6)10301	29/11 1940	Jens Dragni, skjøte av 7/9 gf 3/11 1940 fra Alf O.M. Knudsen for kr. 12.250.-	4-25		
5096	3/5-56	Fru Evelyn Gerd Dragni født Ford ekteskapsforb. av 3/5-56 med Jens Dragni hvorfra bl.a. d.a. skal overes hennes navn	A 49/56		
12587.	27/7-72	Dåd 26/5-72 etterlatende: ektefelle Jens J. Dragni, f. 14/5-1906 og datter Gerd Sofie Rom-dahl f. 2/6-52. Hjf. attest av 11/7-72.	dH		
12588.	27/7-72.	Gerd Sofie Romdahl, f. 2/6-1952 ift. Kgjørt av 25/7-72 fra Jens J. Dragni åtte undertegnede på hans ideelle 1/4 - Tinglyst mot kr. 75.000,-	SS		Lån-eie.
30328	05 05 88	OLAF J.STYRMOE,261035 [redacted], 45% og	A449		
		JENS G.ØSTBY, 140548 [redacted] 55% skjøte kr.1.450.000,-	AG		
82041	25 11 88	TOM GRANAAS 271060 [redacted] ANETTE RØGEBERG GRANAAS 270761 [redacted] og PETTER GRANAAS 240756 [redacted] skjøte kr 1.100.000,-	JB		
73095	24.10.89	Eiendommen er oppdelt i 2 seksjoner	JB		



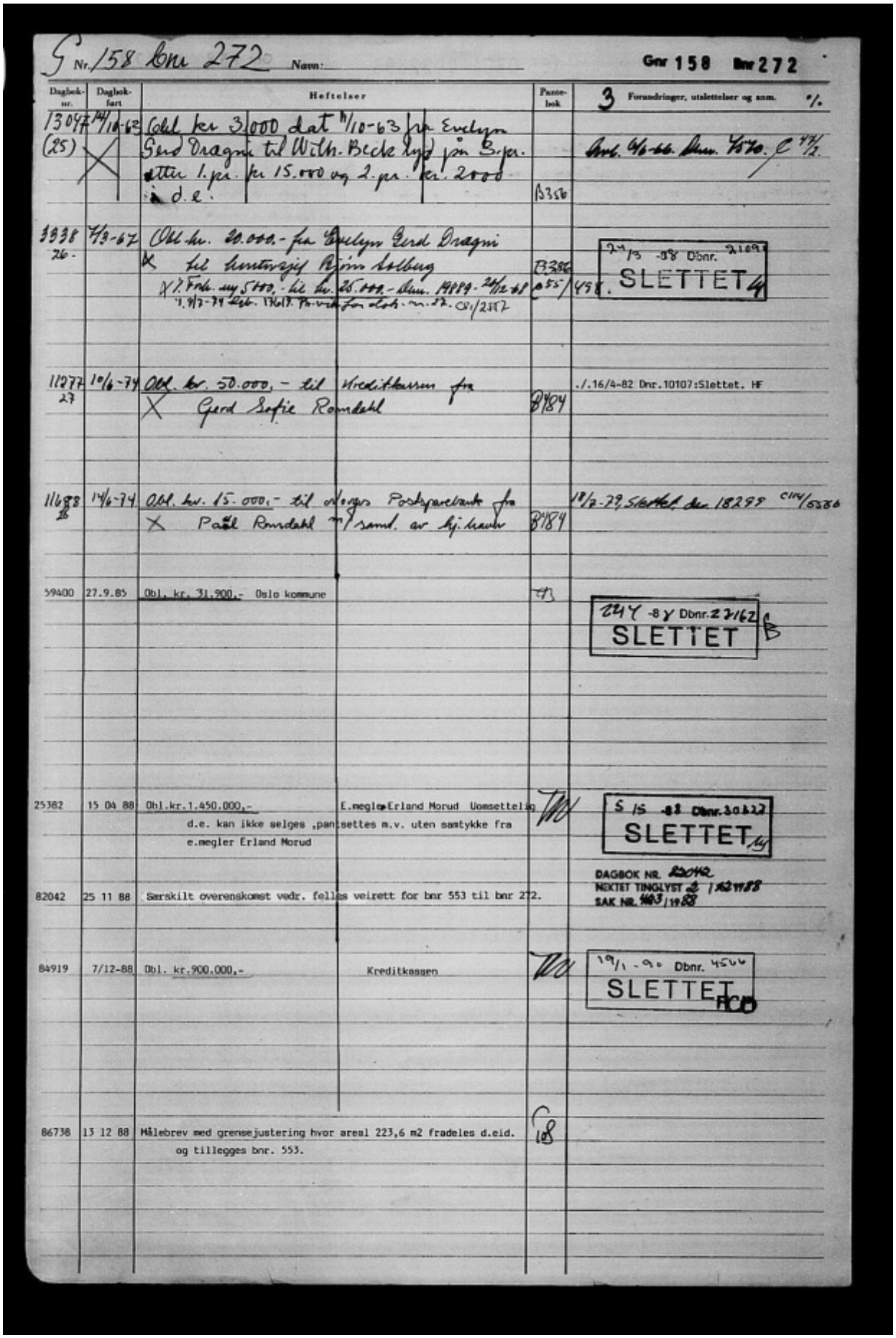
Gnr. 158, b.nr 272 Navn: Gnr 158 Bnr 272

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utsletteiser og anm.
		Om eldre dok. se b.nr. 1: Gen anm		
(1) 192	23/2 1923	Erklæring av 23/2 1923 om bruk av hus m.v.	64/334	
(2) 58	25/10 1929	Skjøte av 11/10 1929 fra 7/2 Kastellerarsen hvorefter tomten ikke ytterligere skal utstykkes med bestemmelse om bebyggelse, gjerder, bruken, forrentning av hovedledning for vann og kloakk med panterett for selgeren, veioppparbeidelse, vann- og kloakkledning m.v. Aker kommune og selgeren gis panterett for refusjonskrav for veiopparbeidelse, vann- og kloakk	96-761	
(3) 307	20/9 1935	Erklæring av 20/9 1939 fra Olaf Svendsen om vedtakelse av Aker formannskaps bebyggelser for overtakelse av Lindebakveien	134-126	
(4) 9325	2/9 1937	Erklæring, udat gj 7/9 1937 om årlig minste vannavgift, svarende til 8% forrentning av kr 15.900.- Rett for naboer til å føre ledninger over eiendommen m.v. Avlyst forsåvidt angår panteheftelse på samtlige bruk, d.nr. 358 14/1 1942.	A 198/98 B 195/2	
(5) 13034	25/10 1938	Obligasjon, dat 24/10 gj 31/10 1938 fra O Svendsen til Oslo Industri- og Handelsbank A/S for kr 5.000.- lydende på 1ste prioritet	B 140/334	./. avlyst for kr. M. 8[illegible] til rest kr 10.20 Tilsp. Wilh. Beck. Rest pr. for ny ob kr 15.000 til Wilh. Beck. Avlyst med kr. 1.200, til rest kr 2.000. Bost. om slet m.m. Dgbm 7833 25/6-63 B 36/270
		Tilhørende bankbrev gj G G Skattebo Forhøyd med kr 3.000.- til kr 8.000.- d.nr 10302 29/6 1944	B 198/198	
		Forhøyd med kr 7.000.- til kr 15.000.- d.nr 1737 24/2 1944	B 198/198	Avl. 14/4-67. Anm. 5297-9/843
		Forhøyd med kr 10.000.- til kr 25.000.- d.nr 9964 19/8 1947	B 219/83	
	7.	Tilbrv. Bergens Aandelsbank A/S. Pant fagsalt: kr. 583. Dgbm. 15041 11/12 56.	(16/546)	
(6) 8091	18/8 1941	Erklæring av juni, gj 14/8 1941 om å fjerne garage m.v. Kan ikke avlyses uten byggningsrådets samtykke.	B 182/288	
(7) 5042	14/5 1942	Erklæring av 8/5 gj 13/5 1942 om innlegg av vann, kloakk avstikker, overtakelse av ansvar for innkledning av ledninger m.v.	B 186/225	
5716 8	22/5 51	Utp. avh. 9 grbf. 23/5 51 hos Jens Hagen for Aker skatt til Oslo 1950/51 i.d.s. for kr. 544.50		Avl 31/7 1951 Dgbm 8902
8471 9	25/6 53	Utp. avh. 22 grb. 26/6 1953 hos - D - for bygn. og ald.tr.avg. til Oslo 1952/53 i.d.s. for kr. 664.-		avl 17/9.53 Dgbm 12032
4937 10	30/3 54	Utp. avh. 16 grb. 31/3 1954 hos - D - for bygn. og ald.tr.avg. til Oslo 1953/54 i.d.s. for kr. 902.-		Avl. 3/11. 1954. Dgbm. 14212.



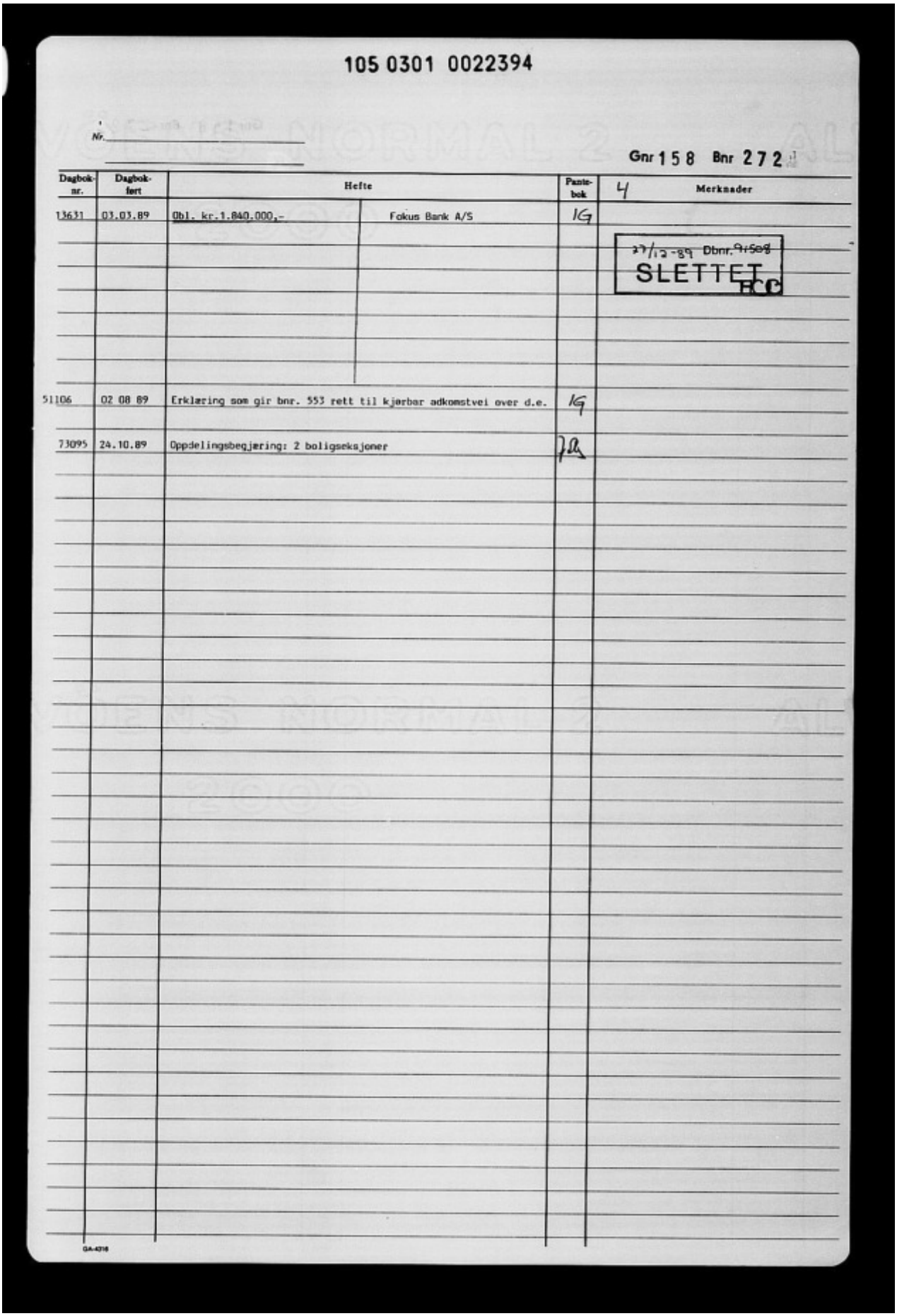
Gnr. 158 bnr. 272. Navn 105 0301 0022393 Gnr 158 Bnr 272 _ 2

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	2 Forandringer, utalelser og anm.
13915 11. 1954	28/10-	Utlg. anb. 11/10.54 hos Jens Dragni for byskb. gj. akt		Anb. 17/10 1955
		d. avg. 1954/55 til Oslo for kr. 731.-	M13	Bfh 13107 Esl
16036. 12.	29/12 54	SKJØTEBREV av 21/5 55 f. NN over en parsell		Bnr. 553
1543 13	6/2 56	Obl. dat. 1/jan. 56. på Evelyn og Jens Dragni for kr 5 000.-	A251 B293	Slettet ihf. motfr. Kragerø dom av 20/1-64, Esl.
1870 14	1/2-56	Utg. avh. 7/2-56 anb. _____ hos Jens Dragni for byskb. gj. ...r. avg. til Oslo 1955/56 i d.e. for kr. 1698.50	Esl	Avlyst 11/4 1957. Dgen. 4797. K.H.
3557. 15.	23/3 56.	Utlg. anb. 22/2 56 for renholdsavg. gjeld 1. 1/2 år 57.25 -	Esl	Anb. 8/6 1956 Bfh. 6708
3694 16	24/3-56	Utg. avh. 20/3 anb. 1956 hos Jens Dragni for byskb. gj. ...r. avg. skatterest til Oslo 1955/56 i d.e. for kr. 233 -	Esl.	anb. 14/8 56. Dgen. 9020 Ola.
10118. 17	6/5 56	Endr. bet. 3/5 56 fr. evenin av navn. bruk ang. vedtagelse av bebyggelsesmenhet.	A266	
1262. 18.	31/1 57	Utlg. anb. 25/1 57 for byskatt og aldersbygd 56/57 kr. 250,50. Dr. navn. bruk hos Jens Dragni. ½ Mangler hjemmel.	K.H.	avlyst 11/4 57. Dgen. 4792. K.H.
3500 19.	23/3 57	Utlg. anb. 13/3 57 for renholdsavg. 1. 1/2 år 56/57 kr. 74,50.	K.H.	anb. 10/12 57. Dgen. 15358. K.H.
7223. 20.	23/8 57	Utlg. anb. 13/8 57 for So 2. 1/2 år 56/57 kr. 74,86.	K.H.	Avlyst 3/1 58. Dgen. 287. K.H.
5792. 21.	23/5 57	Utlg. anb. 13/5 57 for So. + Jens - avgift 1. 1/2 år 56/57 kr. 93,20.		anb. 14/3 60. Dgen. 3176. KH
9832. 22.	27/9 58.	Utlg. anb. 21/8 58 for So. 2. 1/2 år 58/59 kr. 105,20.	KK	Avlyst 5/10 58. Dgen. 12016. KH
6139 23	23/5 61.	D: anb. 23/3 61 for So. 2. 1/2 år 1960 kr. 108,20	Pkf.	Anb. 14/3-65. Dnm 3126 KK
5974 24.	28/8-63	Obl. kr. 15.000.- dat. 14/5-63 fra Evelyn Enid og Jens Dragni til mstj. brem Vanum lyd. pri 1. pr i d.e.	B39	Anb. 14/4-64 Dnm 5098 c 47/1643



Gnr 158 Bnr 272 Navn:

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	3 Forandringer, utsletteiser og anm.
13047 (25)	14/10-63	Obl. kr 3.000 dat 11/10-63 fra Evelyn Gerd Dragni til With. Becke Lyd på 3. pr. etter 1. pr. på 15.000 og 2. pr. kr. 2000 i d.e.	B358	Anm. 4/6-66. Anm. 7570. C 77/2.
3938 26-	7/3-67	Obl. kr. 20.000.- fra Evelyn Gerd Dragni til Sinnerasjef Bjørn Solberg X 1. Frah. av 5400,- til kr. 25.000.- Anm. 19889. 24/12-68 1.9/7-74 Lnr. 13619. Provisorisk forh. m. 52. C81/2357	B386 C55/498	24/3 -58 Dbnr. 2109 SLETTET 4
11977 27	10/6-74	Obl. kr. 50.000,- til Kreditkassen fra X Gerd Sofie Romdahl	B184	./.16/4-82 Dnr.10107:Slettet. HF
11688 28	14/6-74	Obl. kr. 15.000,- til Norges Postsparebank fra X Pål Romdahl m/samt. av hj.hæfte	B184	18/2-29 Slettet dn 18299 C114/6386
59400	27.9.85	Obl. kr. 31.900,- Oslo kommune	43	24 -8 Y Dbnr. 27162 SLETTET B
25382	15 04 88	Obl.kr.1.450.000,- E.megler Erland Morud Uomsettelig d.e. kan ikke selges ,pantsettes m.v. uten samtykke fra e.megler Erland Morud	W	5 15 -88 Dbnr. 30822 SLETTET 44
82042	25 11 88	Særskilt overenskomst vedr. felles veirett for bnr 553 til bnr 272.		DAGBOK NR. 82042 NEKTET TINGLYST 2 / 12 88 SAK NR. 1483/1988
84919	7/12-88	Obl. kr.900.000,- Kreditkassen	W	19/1 -90 Dbnr. 4566 SLETTET RCD
86738	13 12 88	Målebrev med grensejustering hvor areal 223,6 m2 fradeles d.eid. og tillegges bnr. 553.	18	



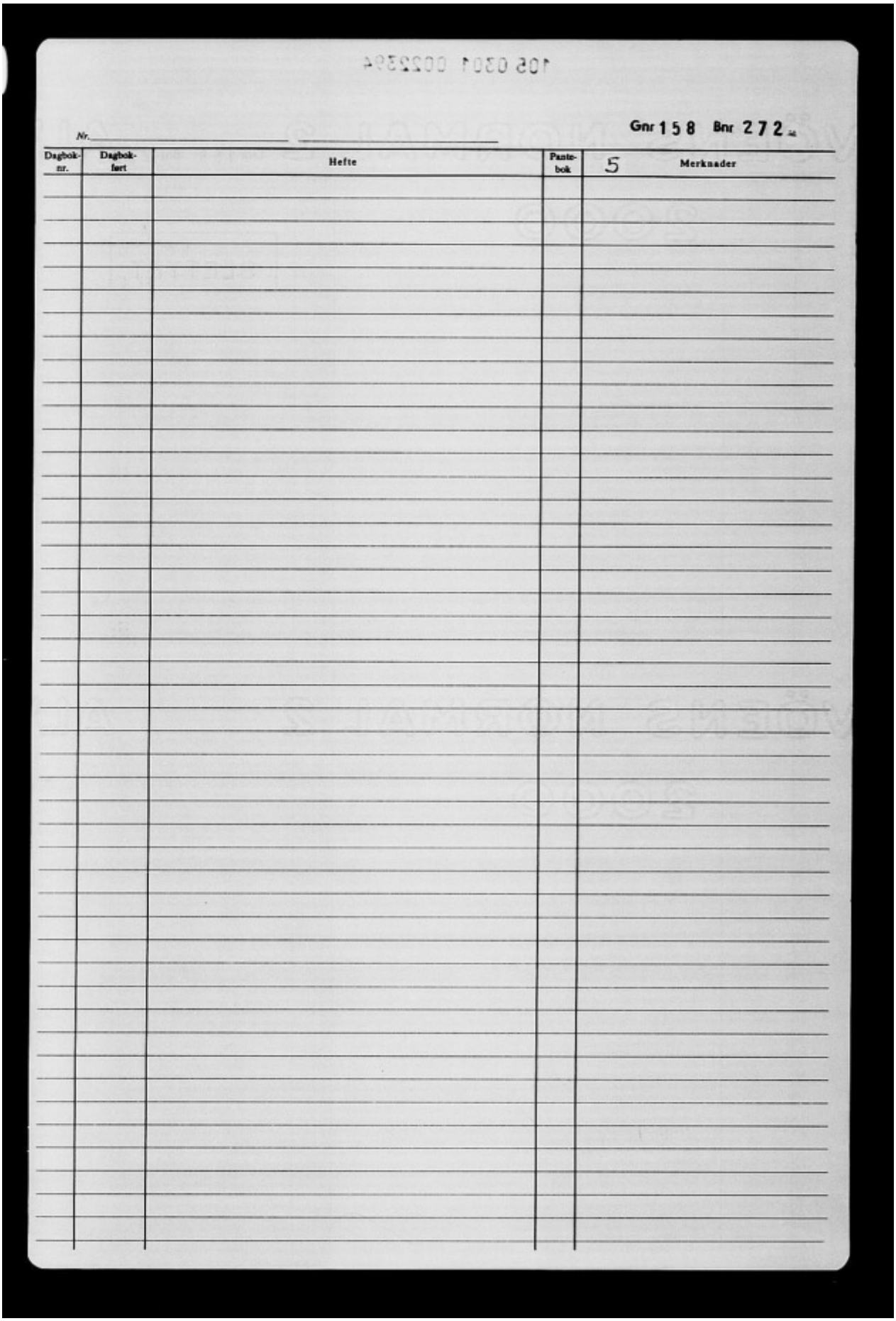
105 0301 0022394

Nr.

Gnr 158 Bnr 272

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte		Pante-bok	4 Merknader
13631	03.03.89	Obl. kr.1.840.000,-	Fokus Bank A/S	IG	
					27/12-89 Dbnr. 91588 SLETTET HCC
51106	02 08 89	Erklæring som gir bnr. 553 rett til kjørbar adkomstvei over d.e.		IG	
73095	24.10.89	Oppdelingsbegjæring: 2 boligseksjoner		JR	

GA-4218



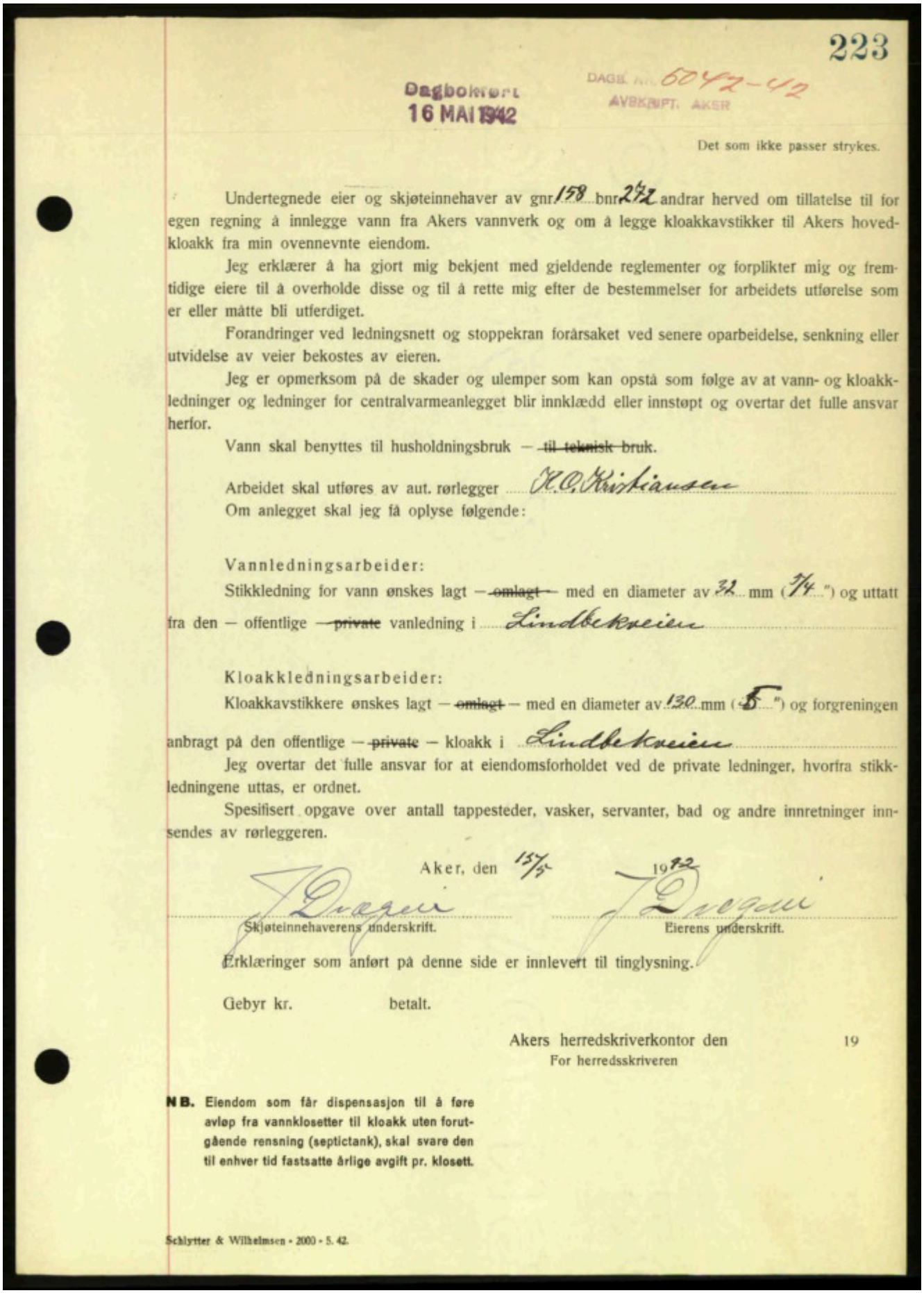
Nr. _____ _____

Gnr 158 Bnr 272

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	5 Merknader

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1942, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbac/L0026



223

Dagbokført
16 MAI 1942

DAGB. NR. 6042-42
AVSKRIFT. AKER

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 158 bnr. 272 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædd eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk – ~~til teknisk bruk~~.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger H. O. Kristiansen

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt – ~~omlagt~~ – med en diameter av 32 mm (1¼") og uttatt fra den – offentlige – ~~private~~ vanledning i Lindbekveien

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt – ~~omlagt~~ – med en diameter av 130 mm (5") og forgreningen anbragt på den offentlige – ~~private~~ – kloakk i Lindbekveien

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 15/5 1942

Dragen
Skjøteinnehaverens underskrift.

Dragen
Eierens underskrift.

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredskriverkontor den 19
For herredsskriveren

NB. Eiendom som får dispensasjon til å føre avløp fra vannklosetter til kloakk uten forutgående rensning (septictank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Schlytter & Wilhelmsen - 2000 - 5. 42.

{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1941, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbac/L0023

288

Dagbokført
13 AUG. 1941

8086. Erklæring. I våningshus på g.nr. 33 b.nr. 798 er intet rom i kjeller godkjent til eller tillatt benyttet til varig opholdsrom eller nattophold. Jfr. bygningslovens §§ 104 og 105 samt bygningsvedtektenes § 27. Denne bestemmelse tinglyses som heftelse på eiendommen. Aker den 27/5 1941. Eier og skjøteinnehaver: Peder Gaardsrud.

8087. Erklæring. I våningshus på g.nr. 11 b.nr. 170 er intet rom i kjeller godkjent til eller tillatt benyttet til varig oppholdsrom eller nattophold. Jfr. bygningslovens §§ 104 og 105 samt bygningsvedtektenes § 27. Denne bestemmelse tinglyses som heftelse på eiendommen. Aker den 10/5 - 1941. Eier: Aslaug Nilsen. Skjøteinnehaver: For T. Jensen & Co. Hans L. Røed. Thorstein Jensen. Bj. Halvorsen.

8088. Angående skur for ved på g.nr. 128 b.nr. 1, Tøien st. Som eier av ovennevnte bebyggelse forplikter jeg mig og senere eiere til å fjerne omhandlede bygning, når Akers regulerings - eller bygningsråd forlanger det. Aker den 3/4 1941. Eier og skjøteinnehaver: A. Dalin. Universitetets kvestor 17/6 1941. J. Elling.

8089. Erklæring. Undertegnede eier av g.nr. 30 b.nr. 71 erklærer herved å overta det fulle ansvar for mulige ulemper eller skader som måtte opstå ved bedet i 2 etasje som følge av eventuelle feil ved utførelsen. Oslo den 28/5 1941. Otto Hansson.

8090. Erklæring. I våningshus på g.nr. 12 b.nr. 334 er intet rom i kjeller godkjent til eller tillatt benyttet til varig oppholdsrom eller nattophold. Jfr. bygningslovens §§ 104 og 105, samt bygningsvedtektenes § 27. Denne bestemmelse tinglyses som heftelse på eiendommen. Aker den 5/6 1941. Eier og skjøteinnehaver: Bergliot Neraal.

8091. Erklæring. Undertegnede eier av g.nr. 158 b.nr. 272 i Aker forplikter herved mig selv og eventuelt senere eiere til å fjerne den på ovennevnte eiendom oppførte garasje når dette må bli forlangt av bygningsrådet. Nærværende erklæring kan tinglyses som heftelse på g.nr. 158 b.nr. 272 og kan ~~ikke~~ tinglyses som heftelse på g.nr. 158 b.nr. 272 o g) kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke. Aker den juni 1941. J. Dregan.

8091. Påtegn. på oblig. fra Knut Solberg til P. Solberg for kr. 47 000.- i g.nr. 186 b.nr. 1 mfl. tgl. 16/5 1924 nr. 184: Frafaller herved pant i g.nr. 186 b.nr. 36. Hauketo 7 august 1941. Dorthea Solberg.

(fortsatt side 290)

{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1937, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0016

Grunnpart

Dagbokf. den 2. SEPT. 1937

98

ERKLÆRING. 926 37

Ved möte i Aker formannsskap den 21. nov. 1934 og herredstyremöte den 14 desember 1936 er der tilsammen bevilget kr. 15400.- som bidrag til anlegg av 5" vannledning med 9" kloakk i Lindbekkveien fra Lamberseterveien til Bakkerudveien.

Undertegnede eiere og skjöteinnehavere i Aker forplikter herved sig og senere eiere til i fellesskap å garantere Aker kommune en minste årlig vannavgift svarende til 8% av kommunens utgifter tilövannledningen eller kr. 912.- pr. år.

Såfremt ikke ordinær vannavgift dekker den garanterte minsteavgift, skal forskjellen utlignes med like stort belöp på samtlige eiendommer.

Det skal i tilfelle være naboen tillatt å före sine vann- og kloakkledninger frem til kommunens ledninger over våre eiendommer uten erstatning for grunn, men mot erstatning for forvoldt skade efter overenskomst eller lovlig skjönn. I mangel av enighet om hvor ledningen skal legges, treffer Aker Vann- og kloakkvesen avgjörelsen. Vann- og kloakkvesenet kan også bestemme at ledningene skal föres utenom eiendommen om dette finnes rimelig.

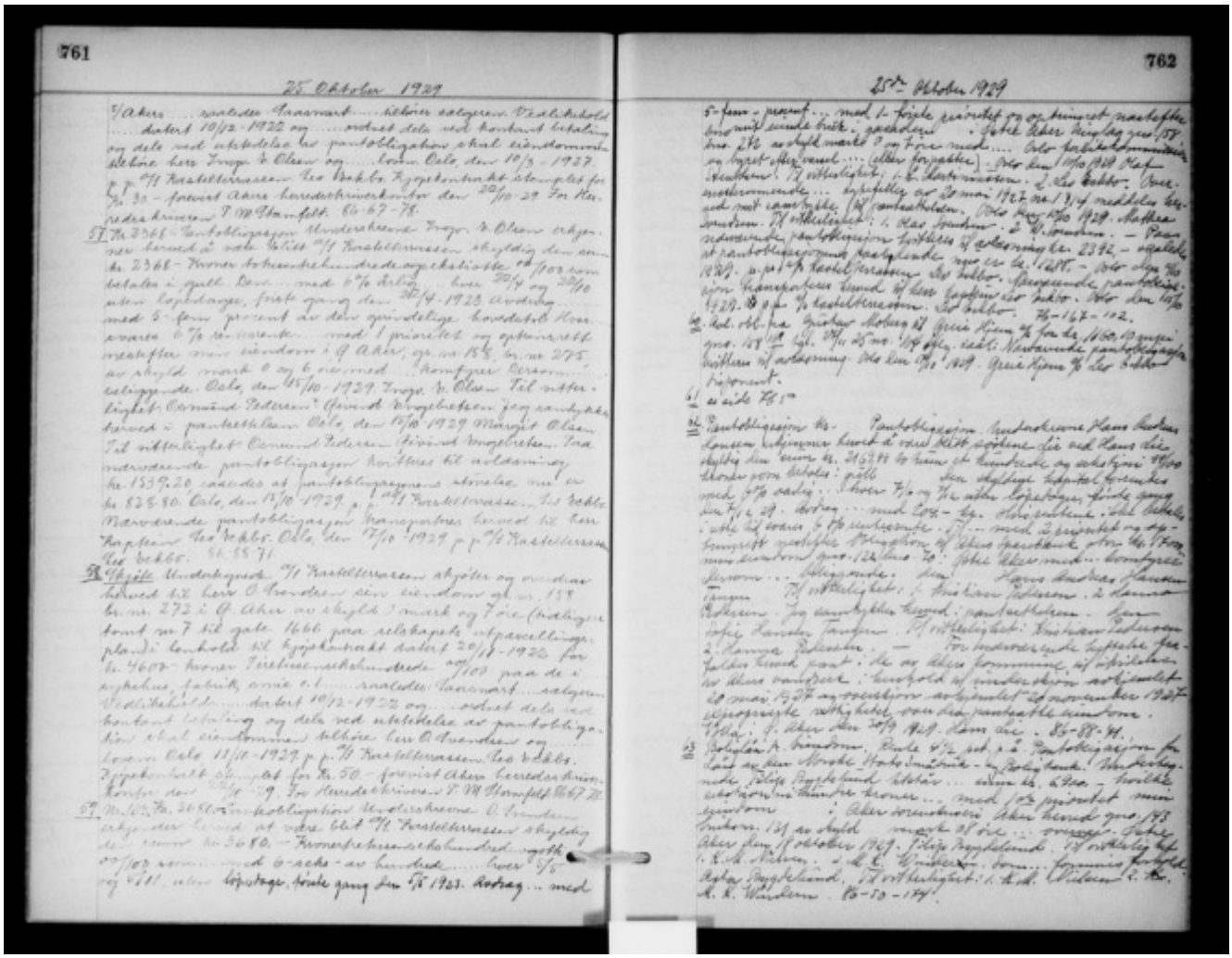
Erklæringen kan tinglyses.

Gnr.	Bnr.	Adresse:		Eier:	Skjöteinnehaver:
158	~~227~~ 272	Lindbekkveien	7	O. Svendsen	
"	255	Lindbekkvn.	2		
"	273	"	4 og 6	Erik Eriksen	
"	283	"	8.	Ragnar Carlsen	
"	282	"	10.		
"	295	"	12.	Asbjörn Johansen	
"	333	"	14	Wilh. Pettersen (aksjonsgjeld)	
"	395	Bakkerudvn.	2 a.	Nb. Söndre Kullerud II L. Bekker	
"	190	Lambersetervn.	5		
"	274	Lindbekkvn.	1.	O. F. Sörsdal	
"	231	"	3.	Martin Hansen	
"	228	"	5.	Trygve B. Johansen	
"	~~237~~	Lambersetervn.	7.		
"	396	Lindbekkveien	9.	Nb. Söndre Kullerud II L. Bekker	
"	400	Bakkerudvn.	4½	Johs. Haugen	
"	138	Vei 1645	32		

{}

ui.page_selector

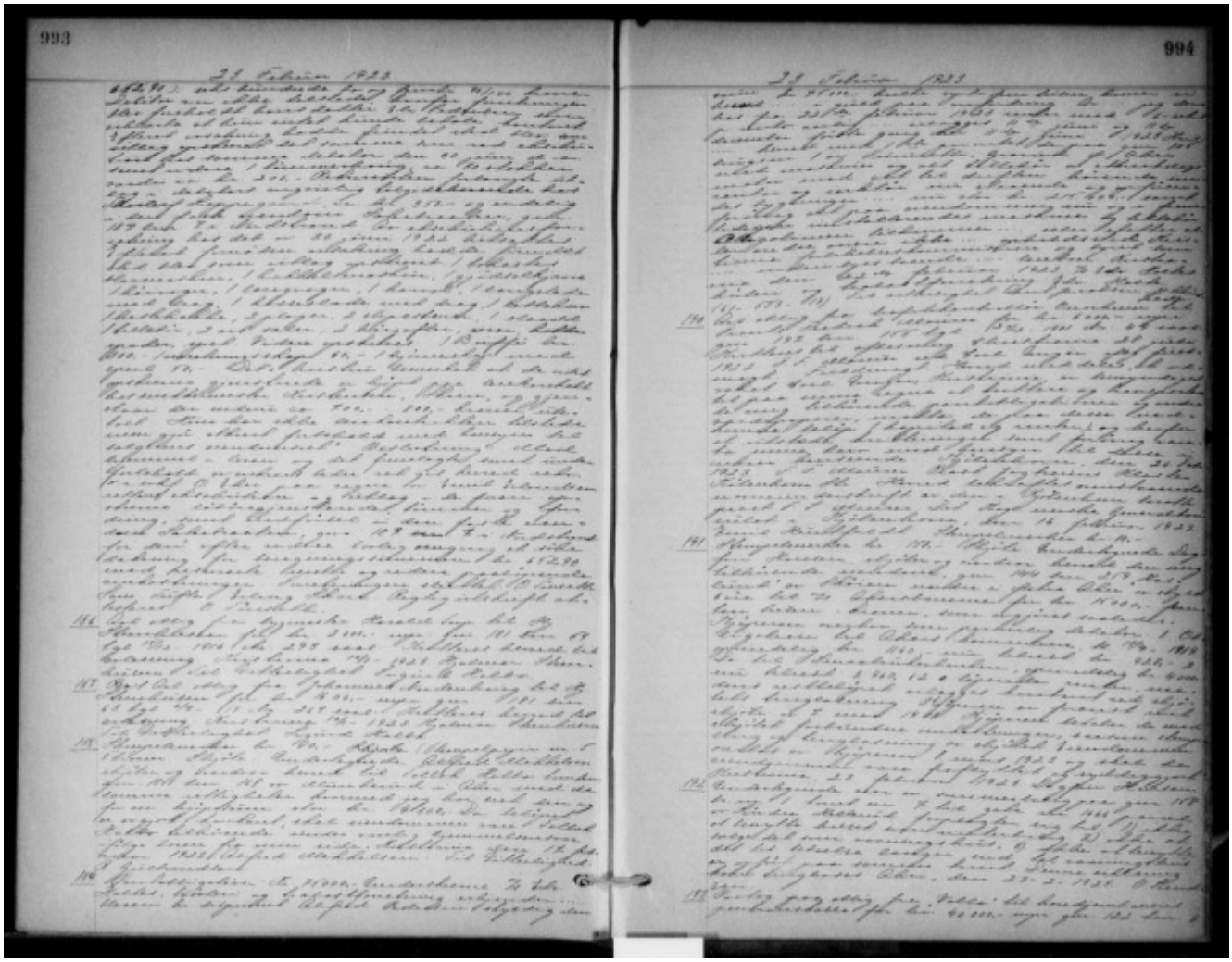
Pantebok for Aker herredsskriveri, Østre Aker tinglag 1929, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0086



{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Østre Aker tinglag 1922-1923, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0064



{}

REGULERINGSBESTEMMELSER

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

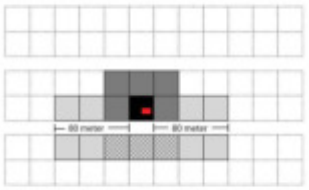
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

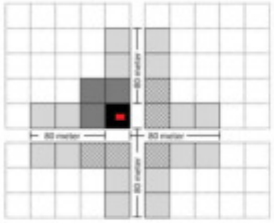
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

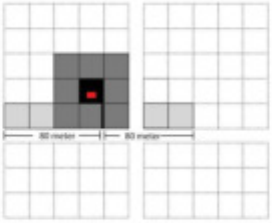
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses 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 terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

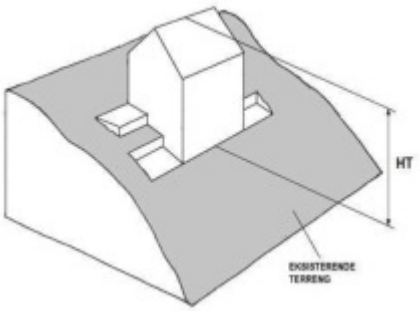
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

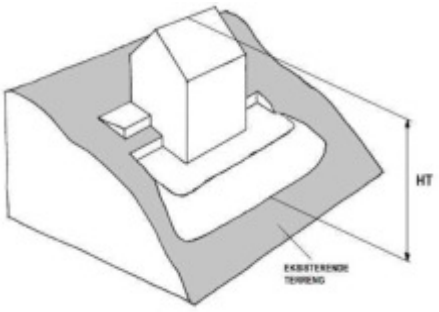
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

REGULERINGSKART



Om valgt eiendom | Om valgt punkt

158/272 (gårds-/bruksnr)

Bydel: Nordstrand

1163 Oslo

Beregnet areal for valgt teig: 1018m²

Se matrikkel og tinglysing

Planer

- **Kommuneplan**
- **Kommunedelplan** (0)
- **Områderegulering** (0)
- **Reguleringsplaner** (2)
- **Skilt- og reklameplan** (0)
- **Torshovkvartalene** (0)
- **Planprogrammer** (0)
- **VPOR** (0) Veiledende plan for offentlig rom
- **Strategisk plan for Hovinbyen** (0)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Lindbäckveien 7C
Gnr. 158 Bnr. 272 Snr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0250

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Marina Salvigsen
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 92 25 58 89
E-post: Marina.salvigsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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 avvikle 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.

Notater