PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

SKOGVOLLVEIEN 11 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Forside energiattest

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Byggetegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (SELVEIER)

Skogvollveien 11 A, 0580 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 235, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2441 **Eiendomsverdi ref nr:** GT4090

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig



Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

AB TAKSERING & EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig. Opprinnelig en "bytikkbygning" fra år 1919 som idag er ombygget til en bolig.
Sentralt beliggende på Risløkka/Økern nedenfor Refstad og Bjerke i veletablert boligområde. Det er gangavstand til både Økern og Risløkka t-banestasjon. Busslinje i området.
Gangavstand til Løren.

Boligen fremstår som lys og trivelig. Den har gjennomgått omfattende ombygging og oppussing i regi av både forrige og dagens eier. Den er over to plan og har en arealeffektiv og hyggelig planløsning.
Adkomst til boligen inn fra egen, gruset gårdsplass.
Terrasseplatting og hage. Praktisk overbygget sykkelskur.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og uteområder.

Opparbeidet tomt med hage, gruset gårdsplass og beplantning.

Parkering på gårdsplassen utenfor huset. Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 2 stk. seksjoner herunder Skogvollveien 11A og 11B (nabo).

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Tonsen
Grunnkrets: Økern
Valgkrets: Løren skole
Skolekrets: Refstad

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

ENEBOLIG (SELVEIER)

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert 1 ekstra soverom med vindu i kjeller utover det som vises på ark.tegning datert fra 2021.
Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til:
2,43m i stue.
2,24m i kjeller.

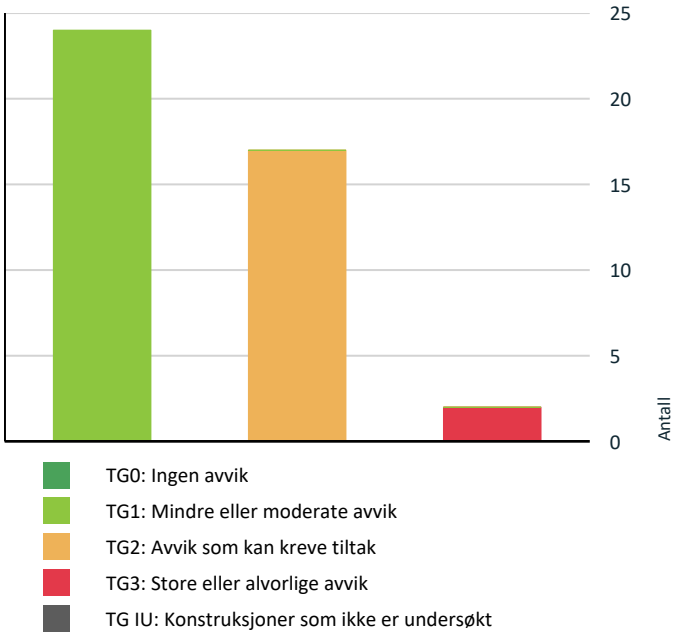
DAGSLYSINNSLIPP
Dagslysinnslipp på rommene i kjeller er mindre enn 10% av rommets areal. AVVIK.

RØMING
Vinduer i kjeller er plassert høyere enn 1m over gulv som er høyere enn dagens krav. AVVIK. Kan løses ved å installere fast installasjon under vinduet som rømning tilfredstillende.

2 kjellervinduer (soverommene som er byggemeldt) har rømningsåpning som er under 60cm høyde i åpen stilling, dvs. for små til å rømme ut av. Summen av bredde + høyde er mindre enn 150cm.

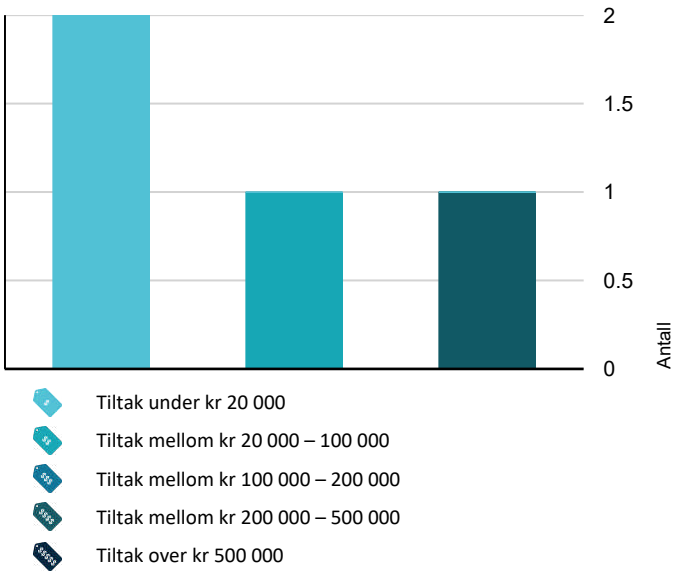
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG (SELVEIER)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takrenner og taknedløp/beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer 1992	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 1.etg.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Toalettrom > 1.etg. > Separat toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Baderom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Baderom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Baderom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (SELVEIER)



Byggeår
1919

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Enebolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: -
Kilde: Kartverket

FERDIGATTEST: 20.des. 1994. Arbeidets art: Ominnredning bolig/tilbygg.

BYGGEMELDING:
FERDIGATTEST: Datert 26.11.2021. "Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, underbygging og bruksendring, mottatt 18.11.2021.

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Det opplyses om følgende arbeider gjort i regi av dagens eier fra år 2019 frem til idag (2026): :

2020:

•Søkt om og fått godkjent bruksendring av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel.
•Drenering rundt huset, inkludert drenskum og Waback-tilbakeslagsventil i separat 1 m Wavin-nedstigningskum. Utført av Oslo Hage og Graveservice AS.
•Installert varmepumpe.
•Flyttet og bygget ny trapp.
•Isolert etasjeskillet.
•Bygget alle soverommene i kjelleren.
•Åpnet opp mot entréen.
•Nytt badekar og nytt røropplegg på badet.
•Nytt sikringsskap med overspenningsvern og nye sikringer.

2022:

•Oppgradert vaskerom med ny hurtigbereder og utslagsvask.
•Bygget ny terrasse i hagen.

2023:

•Nytt kjellervindu.
•Ny takstige.
•Flyttet baderomsdøren.
•Installert baderomsvifte.
•Bygget terrasse ved entréen.
•Bygget nytt overbygg for varmepumpe og sykkelparkering.

2024:

•Lagt ny enstavs eikeparkett i 1. etasje.
•Utvidet kjøkkenet, med ny vask, doble Waterguard-systemer og ny benkeplate.

2026:

•Nytt kjøleskap og fryser.
•Satt opp ny vegg mot stuen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein fra 1992. Undertak av sutaksplater.
Yttertak, sløyfer, lekter er ikke besiktiget da det ansees som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig.

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

Ingen unormale skjevheter, skader eller forekomst av mose ble observert.

Årstall: 1992 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 2 Takrenner og taknedløp/beslag

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp i blikk/metall. Sort farge.
Det er ikke snøfangere på taket men det ansees ikke å utgjøre noe sikkerhetsrisiko.
Det er stigetrinn til pipen.
Ny takstige i 2023.
Beslag rundt lufterør og pipe.

Årstall: 1992 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Enkelte bulker i takrenne/nedløp.
Takrenne mot hagen er bøyd ned omtrent midt på lengden.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men dersom takvann renner over kanten på takrenne må det gjøres utbedring der.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Liten bulk i taknedløp.



Bulk i takrenne.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertakskonstruksjon i prefabrikerte takstoler, trolig fra 1992 men det er ikke konstatert nærmere.
Undertak av sutaksplater.

Loft er av typen kaldt loft dvs. uisolerte takflater. Det er isolasjon i loftsgulvet. Det er lagt sponplater oppå isolasjonen i loftsgulvet.

Det ble ikke observert unormale fuktskjolder eller sprekkdannelser av betydning i himling i 1.etg. (nder loftet).
Det ble ikke observert svertesopp, unormale skjevheter eller andre skader i takkonstruksjonen.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• - gulvplater på loftsgulvet klemmer isolasjonen i loftsgulvet noe sammen som kan skape dårligere isolasjonsforhold evt. kondensproblem.
- ikke tilfredstillende tetting i mønet på loftet, mønetakstein var synlig og ved sterk vind og snøfall kan snø enkelt blåse inn i åpninger ved mønetakstein, derfor synlige fuktskjolder i loftsgulvet.
- evt. damsperre i himlingen mot kaldt loft er ikke mulig å konstatere uten å gjøre inngrep i konstruksjonene.
- ikke synlig lufting langs raft (der skråtak møter loftsgulvet) besiktiget fra loftet.
- malingsavskalling og noe råte i vindski og dekkbord på begge sider av taket. Treverk med råte (TG3) må utskiftes.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales og må pårgnes utbedringer mht. avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke tilfredstillende tetting oppunder mønet.



Loftsgulv



Ingen synlig lufting langs raft.



Vindski og dekkbord.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

"Bindingsverk" ihht. Ekspeditions dokument datert 1927.

Bærende konstruksjon i treverk/bindingsverk. Detaljer rundt konstruksjonen er ikke kjent for takstmann, ingen opplysninger funnet på saksinnsyn.

Utvendig kledning og etterisolasjon er trolig fra 1992 men det er ikke konstatert nærmere.

Årstall: 1919 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det var flere steder enkelt å stikke en skarp gjenstand inn i treverket.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er benyttet skumisolasjon som hindrer lufting av utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det må etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det anbefales å fjerne dagens kledning og montere ny. Lufting og isolasjonsforhold må vurderes samtidig, evt. behov for tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tidligere lufteåpning er tettet med skum eller mineralull/steinull, noe det ikke skal.



Råte i kledning. Synlig soppvekst her.



Malingsavskalling. Forekomst av råte.



Forekomst av råte.

TG 2 Vinduer 1992

Beskrivelse

Vinduer med isolérglass i treramme datert 92.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

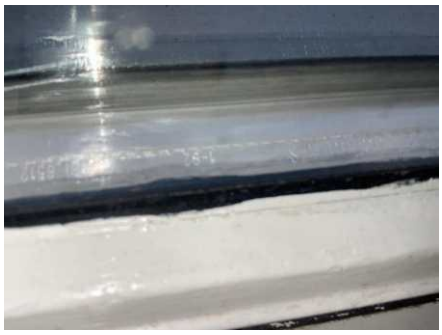
Vurdering av avvik:

• Generell elde og slitasje. Malingsavskalling utvendig. Noe malingsavskalling innvendig.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak ansees som påkrevet men vær klar over alder og slitasje. Det nærmer seg tid for utskifting men hvert vindu kan vurderes individuelt.

Tilstandsrapport



Dato 92.

TG 1 Vinduer i kjeller (2004, 2023, 2025)

Beskrivelse

Vinduer med isolérglass i treramme fra år 2004, 2023 og 2025.



Kjellervindu



Kjellervindu

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med frost isolérglass i dørbladet.
Håndtak blir strammet etter takstbefaring.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 3 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med isolérglass datert 92.

Tilstandsrapport

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Bruksslitasje. Noe tregt håndtak/låsemekanisme. Råte i døren.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrassedør



Dato 92.



Malingsavskalling og råte i døren.

TG 1 Terrasseplatting

Beskrivelse

Terrasseplatting bygget impregnert treverk. Fundamenter er ikke vurdert da det krever inngrep i terrassekonstruksjonen.
Terrassen fremstår som normalt bruks- og værslitt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvflater består av: Parkett fra 2024 i 1.etasje. Fliser. Heldekkende teppe.

Samtlige overflater er fullt brukbare. Sår- og bruksmerker etter ordinær bruk har ingen praktisk betydning mht. bruk.



Type parkett.



Riss i plateskuff.



Gulv

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater består av: Malte plater. Malt mur. Fliser. Speil.
Himlinger består av: Malte plater.

Samtlige overflater er fullt brukbare.
Lettvegg mellom stue og kjøkken var under bygging og ble ferdigstilt etter takstbefaring.
MERK: Riss i plateskjøt i himling over trappen gis TG2 men pga. lite omfang gis det ikke eget avvik.



Overflater

TG 1 Etasjeskille kjeller

Beskrivelse

Støpt betonggulv i kjeller.

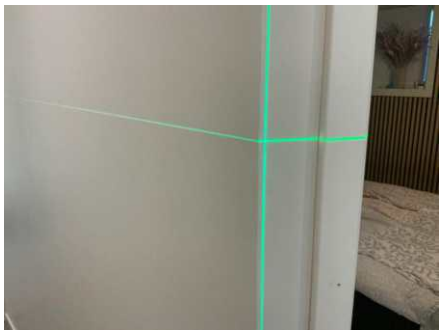
Tilstandsrapport

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: GANG OG TO SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 7 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Etasjeskille 1.etg.

Beskrivelse

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.
Etasjeskillet ble isolert i 2020 .

Høydeforskjell mellom rom: STUE OG KJØKKEN

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: xxxx

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 17 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 20 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 1919 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette indikerer skjevheter i etasjeskillet/bygningen.
• Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Radon

Beskrivelse

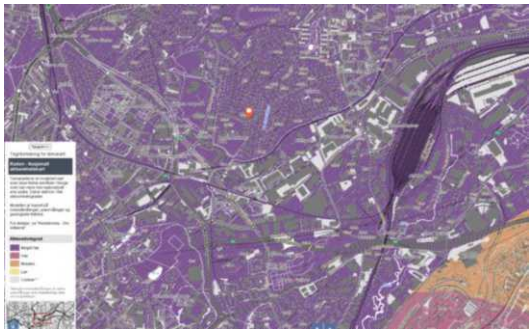
Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger. Radonkartet viser "Aktsomhet - meget høy" for dette området.

https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Kart over radon aktsomhet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Feier to ganger, sist gang ca 2024.

Ildsted: Peisovn fra 2012.
Type pipeløp: Murt
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: To sider
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Brann- og redningsetaten opplyser i brev: "Tilsynsrapport. Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 03.08.2022. Under tilsynet fant vi avvik på fyringsanlegget ditt. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen.
Disse avvikene avdekket vi: Skorsteinsløp 381210, 1
1. Det mangler takstige eller feieluke jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.
Kommentar: Hvis det ikke er adkomst for feiing, kan ikke skorstein feies eller kontrolleres for sot. Du må sørge for å montere feieluke eller takstige slik at feier får tilgang til skorstein.

Avviket er lukket da det er montert takstige på tak.



Feieluke i kjeller.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking var allerede foretatt i en annen forbindelse. Undertegnede benyttet samme hull og ingen unormale forhold ble oppdaget det.



Fuktsøk med Protimeter piggelektrode i et eksisterende hull ga ingen unormale utslag.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Ny trapp i år 2020. Trappen er god å gå i.

Heltre trapp med tette opptrinn. Håndløper på begge sidene. Spilerekkverk.
Åpninger i rekkverk er mindre enn 10cm. Rekkverkshøyde er høyere enn 90cm. Det er ingen åpninger i opptrinn.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).





Rekkverkshøyde



Åpninger i rekkverk.



Trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører med glatte dørblad.

Tilstandsrapport



Justérbar hengsel.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen skadedyr eller fuktkrevende insekter ble oppdaget på befaringsdagen.
Eier opplyst at det har vært tilfeller av sølvkre i sluk men opplevdes ikke som et problem.

VÅTROM

KJELLER > BADEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet opplyses å være fra 2007. Bygget i regi av tidligere eiere.

Baderommet er vurdert ihht. Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Baderom

KJELLER > BADEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon for utførte våtromsarbeider er sett av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

KJELLER > BADEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malt panel i himling.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Fliser på vegg. Malt panel i himling.

KJELLER > BADEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 26 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall er ≥ 1:100 på gulvet målt mellom dørterskel og sluk under badekar.

Det opplyses å være membranoppkant ved dørterskel.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall til sluk i dusjsonen.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk.
Målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Fall er ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak er nødvendig men vær klar over forholdet ved en evt. lekkasjesituasjon.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

KJELLER > BADEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membrantype på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt eller ved dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vær klar over alder på membran og sluk.
Manglende dokumentasjon.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over alder.



Sluk



Overgang ved dørterskel. Ikke synlig membranoppkant.

Tilstandsrapport

KJELLER > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett. Servantskap med blandebatteri. Frittstående badekar med dusjarmatur.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Servantskap med blandebatteri.



Toalett

KJELLER > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte under baderomsdøren.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Elektrisk avtrekksvifte.



Luftespalte under dørbladet.

KJELLER > BADEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble benyttet allerede utført hulltaking nederst på vegg til høyre for baderomsdøren utenfor baderommet og ingen unormale forhold ble oppdaget der. Det er gitt TG1 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet opplyses å være fra 2007. Bygget i regi av tidligere eiere.
Vaskerommet er vurdert ihht. Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2022: Oppgradert vaskerom med ny ekspressbereder og utslagsvask.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon for utførte våtromsarbeider er sett av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater av malt mur.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Veggflate

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på VASKEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 17 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall er ≥ 1:100 på gulvet målt mellom dørterskel og sluk under vaskemaskin (målt så nær sluk som mulig pga. vanskelig plassering).

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ikke tilfredstillende fallforhold på vaskeromsgulvet.

Fall er ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over forholdet ved en evt. lekkasjesituasjon.



Vaskeromsgulv

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membrantype på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt eller ved dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vær klar over alder på membran og sluk.
Sluk ble ikke besiktiget pga. vanskelig plassering under vaskemaskin.
Manglende dokumentasjon.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over alder.



Overgang ved dørterskel. Ikke synlig membranoppkant.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Opplegg til vaskemaskin. Utslagsvask i stål med blandebatteri.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Opplegg til vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Luftespalte under baderomsdøren mangler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lage en luftespalte i eller under dørbladet (eller i dørterskelen).



Elektrisk avtrekksvifte.



Luftespalte under dørbladet mangler.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking nederst på vegg til høyre for vaskeromsdøren og ingen unormale forhold ble oppdaget der. Det er gitt TG1 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2014-2015 og av typen Sigdal.
Består av glatte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplater, underlimt stålkum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, plass til frittstående kjøleskap (var flyttet pga. maling/arbeider på befaringsdagen). integrert oppvaskmaskin og fliser over benk.
Utvidet kjøkken i 2024/2025 med ny vask, Waterguard og benkeplate.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken



Plass til frittstående kjøleskap til høyre i bildet.



Plass til frittstående kjøleskap.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut til yttervegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Kjøkkenvifte

TOALETTROM

1.ETG. > SEPARAT TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom i 1.etg. har flislagt gulv, malte plater og speilflater på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Separat toalettrom.

1.ETG. > SEPARAT TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett. Servantskap med blandebatteri.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Servantskap

1.ETG. > SEPARAT TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon med lufteluke i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler luftespalter under dørbladet.

Konsekvens/tiltak

• Lage luftespalte i eller under dørbladet (evt. i dørterskelen).



Lufteluke i yttervegg.



Det mangler luftespalter under dørbladet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Rør-i-rør i fordelerskap i kjelleren er fra 2007.
Eldre rørstrekk til toalettrommet.
Det opplyses at vannrør som er lagt i "yttervegg" er ikke frostutsatt da aktuelle vegger er etterisolert.

Alder på røropplegg utenom 2007 er ukjent for takstmann.

Fordelerskap: I kjeller. Evt. lekkasjevann fra vannrør i fordelerskapet blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet. Drensspalte fra fordelerskapet er plassert i veggen på baderommet slik det skal.

Røranvisning/dokumentasjon: Ukjent for takstmann

Hovedstoppekran for boligen: I kjeller, ble testet og fungerte fint.

Lekkasjestopper: På kjøkken.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Manglende dokumentasjon for rørarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Vær klar over manglende dokumentasjon. Pga. ulike årstall for rørarbeider og manglende dokumentasjon anbefales det å få røropplegget kontrollert av en rørlegger.


Røropplegg dels i yttervegg på toalettrom.


Fordelerskap


Hovedstoppekran

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør, alder er ukjent. Ingen tilbakeslag fra avløpsrør eller unormal lukt fra avløpsrør ble observert.
Pga. ukjent alder og tilstand for øvrig gis det ikke TG.

Generell levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3



Synlig stakeluke i plast (avløpsrør) bak inspeksjonsluke på baderommet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i boligen. Det er luftespalter over vinduer og lufteluker i yttervegg.



Luftespalte



Luftespalte

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler i hele kjeller med individuelle varmeovner.
Varmepumpe (2020) på vegg i 1.etg. Utedelen er plassert på ytterveggen like utenfor (ved sykkelskur).

Tilstandsrapport



Varmepumpe

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på gulvet i vaskerommet.
Volum: 140 liter
El-tilkobling: Type uttagbar
Sluk/lekkasjestopper: Sluk i gulvet.
Fundament: Solid betong.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skriver (https://www.dsb.no/elsikkerhet/):
Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500 W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Bereder over 1500 W med plugg kan fortsatt være lovlig omsatt, fordi de kan brukes som erstatning i eldre anlegg. Dette er derfor et elektroteknisk installasjonskrav fra NEK 400, ikke et krav fra TEK, NS3600 eller avhendingsloven.

Det anbefales å montere en fast el-tilkobling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Bereder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

2020: Nytt el-skap med overspenningsvern og nye sikringer.

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i entré.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: 32 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

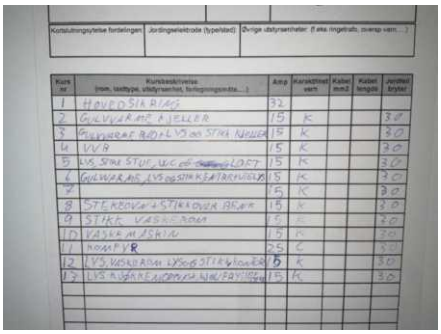
Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Samsvarserklæring fra CITY ELEKTRO AS datert 27.05.2024 er fremvist. Beskrivelse: "Tatt ut materiell på grossist. Flyttet gammelt bryterpanel på ny vegg. Bokset og trekt om ledninger i bad. Kastet søppel. Komplettert bryterpanel og koblet til. Sjekket over installasjon kunde har utført. Gått gjennom ser ok ut."

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap



Kursanvisning

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere.
Brannslukningsapparat.

Komfyrvakt: Nei



Røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ukjent byggegrunn.
Ingen opplysninger om byggegrunn på saksinnsyn hos kommunen.
Byggegrunn er ikke undersøkt av takstmann.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ny drenering rundt huset inkludert drenskum og Waback tilbakeslagsventil i separat kum (1 meter dyp Wavin nedstigningskum). Utført av Oslo hage og graveservice AS.
Dokumentasjon kan fremvises, ikke sett av takstmann.
Taknedløp er ført ned til grunnen til kommunal fellesledning (under bakken).

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Synlig grunnmursplast inntil grunnmur.



Synlig grunnmursplast inntil grunnmur.



Synlig grunnmursplast inntil grunnmur.



Bilde i forbindelse med dreneringsarbeider.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i murverk. fra byggeåret.
Ingen opplysninger om grunnmur i opprinnelig byggemelding.
Kjelleren var opprinnelig delvis utgravd.
Utgravd resten av kjelleren trolig på 2000-tallet men ikke konstatert nærmere.

Noe løs murpuss rundt ett kjellervindu.

Ingen sprekkdannelser av betydning eller utglidning av masser under grunnmuren ble observert.

Årstall: 1919 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det gis et generelt aldersavvik pga. høy alder på grunnmur. De fleste veggflater i kjelleren er utforet dvs. kledd med gipsplater, fliser eller lignende, dvs. evt. sprekkdannelser i grunnmuren er ikke mulig å oppdage av den grunn.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over original grunnmurskonstruksjon.

Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrånende terreng.
Det ble ikke observert stående vann på tomten.
Nedbør/overvann ledes naturlig ned i grunnen.

Eiendommen er på Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) sitt kart over kvikkleire. Se https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Eiendommen ligger innenfor område vist i kartgrunnlag for kvikkleire/aktsomhetsområde. Dette innebærer ikke i seg selv dokumentert byggefeil eller påvist ustabil grunn, men er et forhold som kan ha betydning for risiko, tiltak og videre undersøkelser.



Kart over kvikkleire.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent.

Eier opplyser at det trolig er fra en gang i perioden 1993-2007 men det er ikke konstatert nærmere.
Evt. dokumentasjon er ukjent for takstmann.

Vurdering av avvik:
• Ukjent alder og tilstand. Ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• For å vurdere utvendige vann- og avløpsledninger må det gjøres inngrep evt. filming av avløpsrør. Vær klar over at tilstand, alder og evt. dokumentasjon er ukjent.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

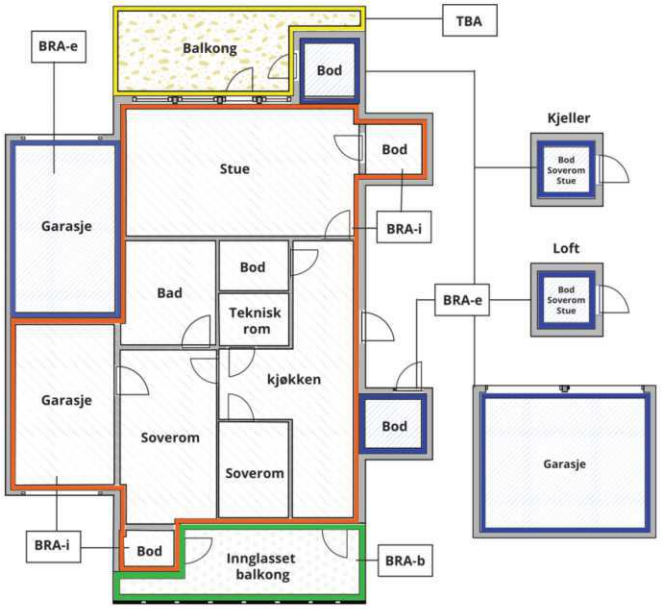
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ENEBOLIG (SELVEIER)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.	45			45	22
Kjeller	41			41	
SUM	**86**				**22**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etg.	Entré (inngang), separat toalettrom, stue med trapp, kjøkken		
Kjeller	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, baderom, vaskerom, innvendig bod		

Kommentar

- Terrasseplattings størrelse er avrundet opp til nærmeste hele tall 22m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. Boligens arealet er målt med 3D-laserskanner fra Leica (±2% nøyaktighet iht. nye krav fra 1. januar 2022).

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: De to minste soverommene er målt til henholdsvis 6,09m2 og 6,86m2 som er under dagens anbefalte størrelse for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7 m2 for rom for varig opphold. Kilde: Byggteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det er etablert 1 ekstra soverom med vindu i kjeller utover det som vises på ark.tegning datert fra 2021.
Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til:
2,43m i stue.
2,24m i kjeller.

DAGSLYSINNSLIPP
Dagslysinnslipp på rommene i kjeller er mindre enn 10% av rommets areal. AVVIK.

RØMING
Vinduer i kjeller er plassert høyere enn 1m over gulv som er høyere enn dagens krav. AVVIK. Kan løses ved å installere fast installasjon under vinduet som rømning tilfredstillende.

2 kjellervinduer (soverommene som er byggemeldt) har rømningsåpning som er under 60cm høyde i åpen stilling, dvs. for små til å rømme ut av. Summen av bredde + høyde er mindre enn 150cm.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport. Eier har utført diverse arbeider ved egeninnsats.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Daniel Jonas Rikard og Petra Ivanova Gustavson som ga opplysninger og viste boligen.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	235		1	1062 m²	Kartverket	Eiet

Adresse

Skogvollveien 11 A

Hjemmelshaver

Gustavson Daniel Jonas Rikard, Gustavson Petra Ivanova. Iflg. Kartverket

Kommentar

Tomtestørrelsen gjelder samlet for alle seksjonene tilknyttet dette gnr./bnr.

Eierandel

73 / 213

Forretningsfører

Sameiets hjemmelshavere sørger for drift av felles tomt.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra Skogvollveien.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-4220
Saken gjelder: 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.
Sakstype: Eldre reguleringsplan
Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt/behandlet av: Bystyret, egengodkjenning
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Vertikalnivå: På bakkenivå
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, svakt skrånende.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke opplyst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier/rekvirent har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	
2	30.10.2026	
3	30.10.2026	
4	01.11.2026	
5	01.11.2026	
6	02.11.2026	
7	03.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt.

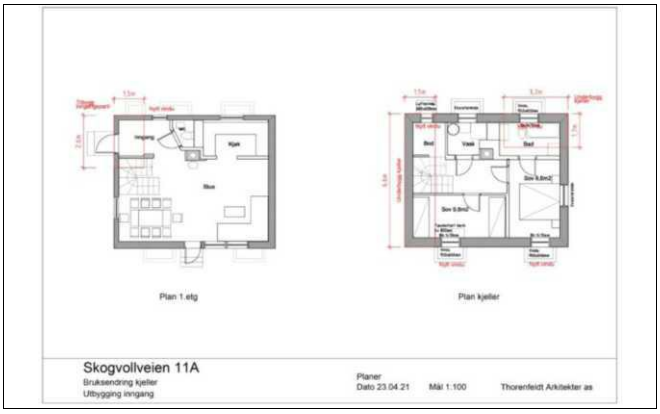
Forutsetninger

heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Andre bilder



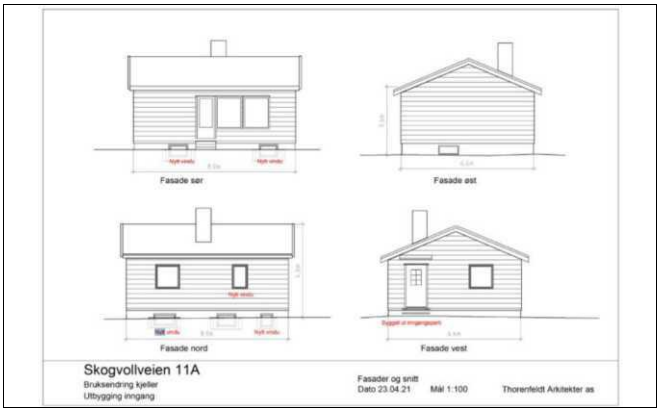
Situasjonskart fra seeiendom.no



Ark.tegning fra 2021



Ferdigattest fra 2021



Ark.tegning fra 2021

Skogvollveien 11A

Nabolaget Økern/Risløkka vestre - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	14 min 1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	20 min 1.8 km
Kuben videregående skole	11 min
Bjerke videregående skole 464 elever	24 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rabbeveien Linje 60	2 min 0.2 km
Økern Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 2.4 km
Alna stasjon Linje L1	5 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.1 km

BARNEHAGER

Økern barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km
Økernly barnehage (0-5 år) 82 barn	6 min 0.5 km
Orelia barnehage (1-5 år) 28 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Økernveien	8 min
Nærbutikken Risløkka	12 min

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

VARER/TJENESTER

Ulven Torg	12 min
Apotek 1 Ulven	13 min
Vinmonopolet Hasle Torg	20 min

SPORT

Skogvollveien ballplass	1 min
Økernparken, flerbruksflate	3 min
Feel24 Økern Brobekk	8 min
Sportytude Økern	7 min

«En oase nær sentrum med helt vanlige folk!»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 92/100

—

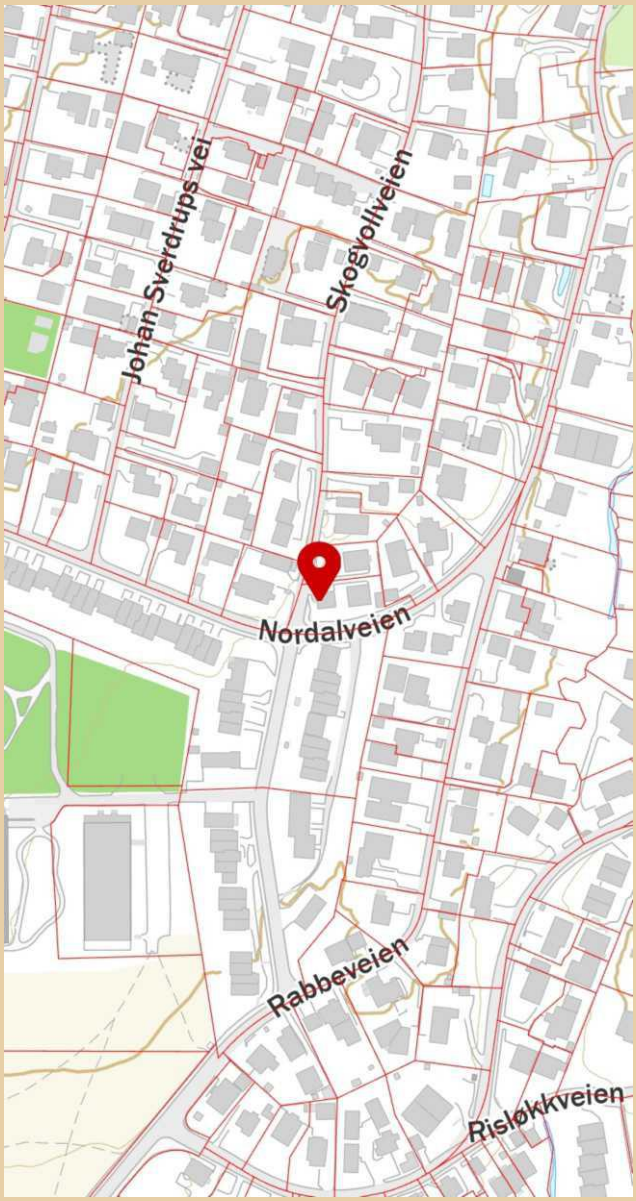
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

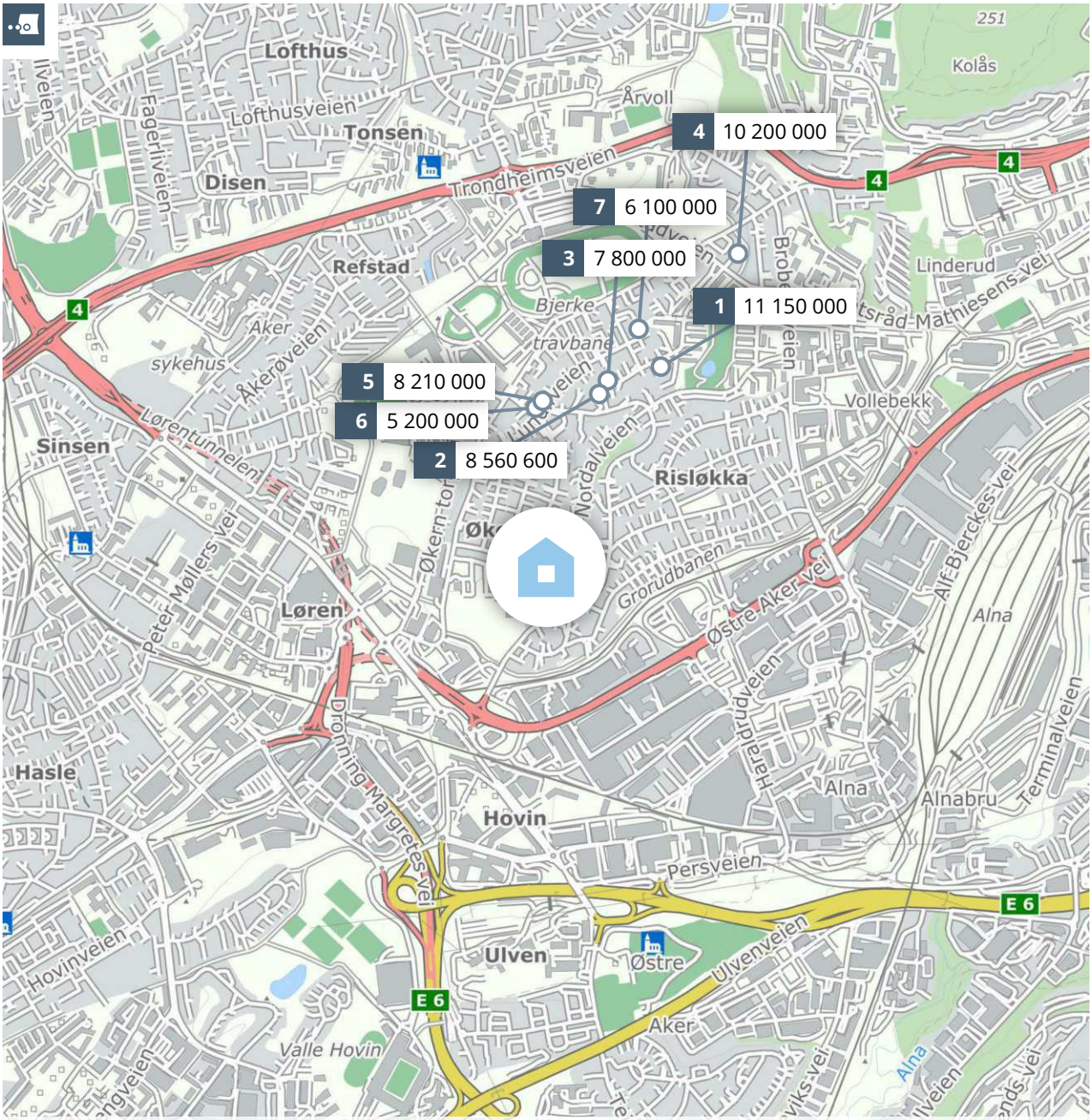
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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



Meglers verdivurdering

SKOGVOLLVEIEN 11 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 04.11.2026

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: Marianne Dåsnes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogvollveien 11 A, 0580 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1919

GNR 123 BNR 235 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØKERN

Verdivurdert til

7 980 000

0	7 980 000	93 882
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	- m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1919

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krokliveien 11 B				08.10.2026	10 490 000	**11 150 000**	0	11 150 000	**101 364**
	110 m²	1990	1 561 m²	4 sov						
2	Krokliveien 2				27.08.2026	8 750 000	**8 550 000**	10 600	8 560 600	**93 050**
	92 m²	1957	2. etg	3 sov						
3	Krokliveien 6 A				15.05.2026	7 990 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**60 465**
	129 m²	1950	1. etg	3 sov						
4	Krokliveien 67 D				26.02.2025	9 200 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**90 265**
	113 m²	1961	259 m²	3 sov						
5	Lundliveien 14				25.08.2021	7 100 000	**8 210 000**	0	8 210 000	**90 220**
	91 m²	1938	1. etg	3 sov						
6	Lundliveien 12				04.05.2021	5 300 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**59 091**
	88 m²	1955	2. etg	3 sov						
7	Lundliveien 36				24.09.2019	5 490 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**68 539**
	89 m²	1957	863 m²	2 sov						

I 1919 fikk huset sin plass i verden – den gang som melkebutikk. Siden har tiden gått, generasjoner kommet og gått, mens det lille huset har blitt stående – med sin egenart, sitt særpreg og sin helt spesielle plass i nabolaget.

I dag møter du et innholdsrikt lite hus der sjelen fra en annen tid møter dagens komfort. Her kan morgenkaffen få sin faste plass, årstidene sette sitt preg på hverdagen og små øyeblikk bli til store minner.
Adkomst til boligen inn fra egen, gruset gårdsplass.
Terrasseplatting og hage. Praktisk overbygget sykkelskur.
Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og uteområder.
Opparbeidet tomt med hage, gruset gårdsplass og beplantning.
Parkering på gårdsplassen utenfor huset.

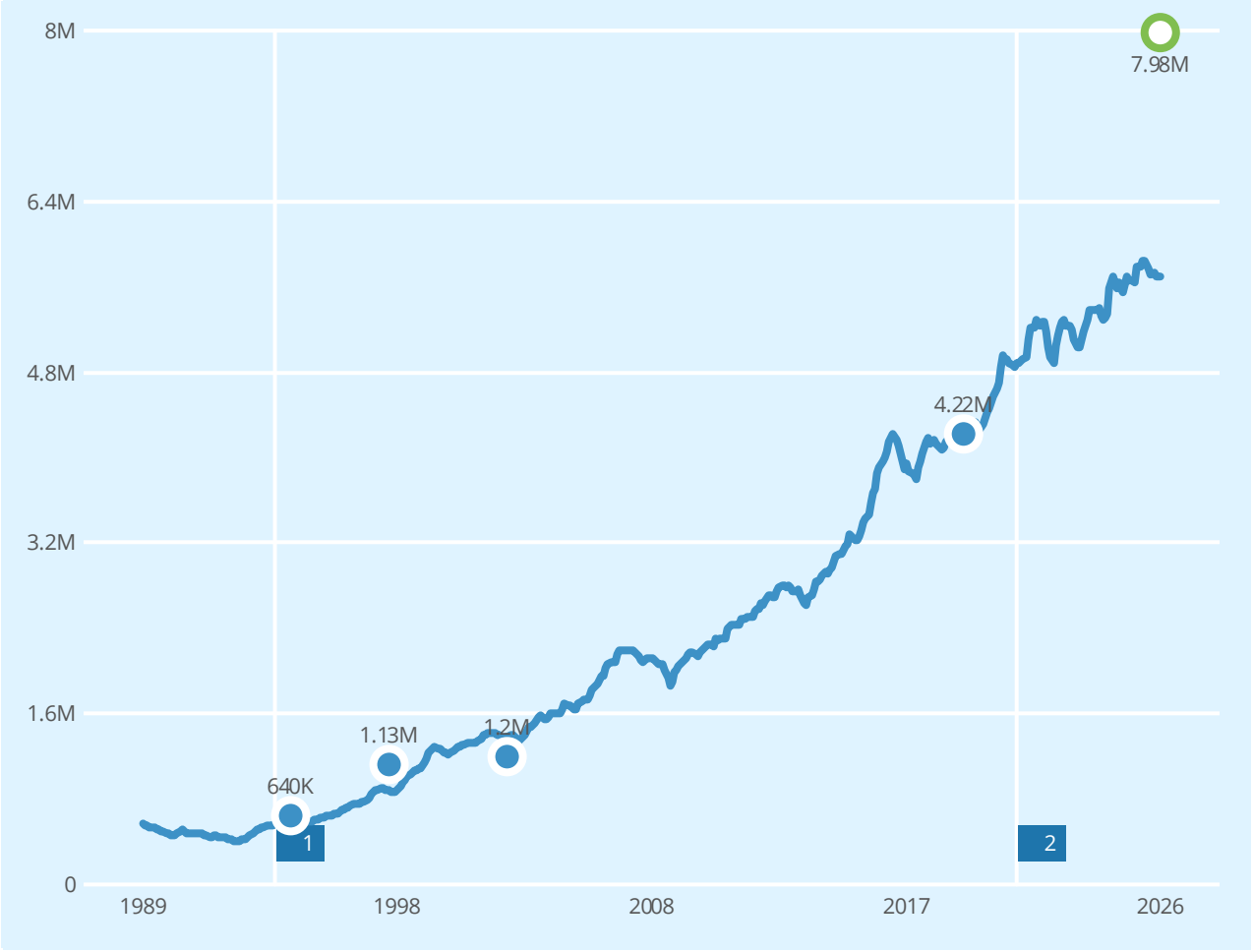
Boligen fremstår som lys og trivelig. Den har gjennomgått omfattende ombygging og oppussing i regi av både forrige og dagens eier. Den er over to plan og har en arealeffektiv og hyggelig planløsning.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.08.2019	02.09.2019	23.09.2019	5 000 000	4 220 000	0	4 220 000	3
03.01.2003	22.01.2003	17.03.2003	1 180 000	1 200 000	-	1 200 000	
03.09.1998		03.09.1998	-	1 125 000	-	1 125 000	
20.02.1995		20.02.1995	-	640 000	-	640 000	
10.07.1990		10.07.1990	-	550 000	-	550 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen fremstår som lys og trivelig. Den har gjennomgått omfattende ombygging og oppussing i regi av både forrige og dagens eier. Den er over to plan og har en arealeffektiv og hyggelig planløsning.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Bjerke bydel nå

2
eneboliger til salgs

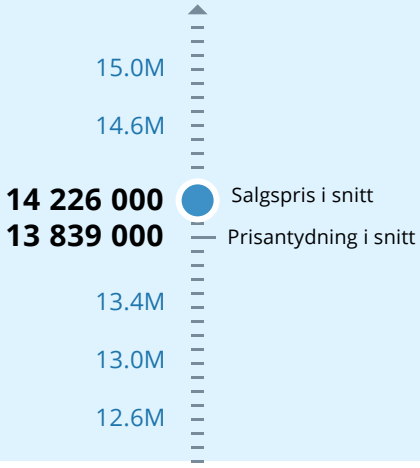


Annonsene har i snitt ligget ute i

17
dager

Eneboliger solgt i Bjerke bydel siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

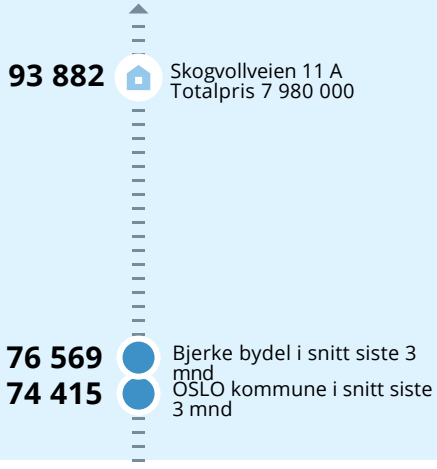


Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.11.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260202
Addresse	Skogvollveien 11 A		
Postnr.	0580	Sted	OSLO
Selgers navn	Daniel Jonas Rikard Gustavson		
Selgers navn	Petra Ivanova Gustavson		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Okt 2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Polise/avtalenr.:

23236899

Våtrom

Initialer selger:
D G
P G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

På badet er toalettet flyttet, og det er etablert nytt dusjopplegg og installert ny baderomsvifte. På vaskerommet er det installert ny varmtvannsbereder og ny vask, samt etablert nytt opplegg for vaskemaskin.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Døråpningen er flyttet, og arbeidet er utført utenfor våtsonen på badet. Det er påført mikrosement på én vegg over eksisterende fliser.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk tilkobling til tidligere installert steamdusj er fjernet, og det er etablert nytt strømuttak på vegg. Lysbryter og tilkobling til varmekabler/termostat ble lagt om i forbindelse med flytting av døråpningen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier opplyste om tilbakeslag i 2007. I ettertid (2020) er det utført ny drenering, etablert drenskum og installert en WABACK-tilbakeslagsventil i en 1 m bred nedstigningskum fra Wavin for å forebygge nye tilbakeslag. Dokumentasjon foreligger.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

På kjøkkenet er blandebatteri og vask byttet ut, og det er installert ny oppvaskmaskin. Det er også installert dobbel Waterguard. Se tidligere punkter for opplysninger om arbeid på bad, vaskerom og utvendige VA- og rørinstallasjoner.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved kraftig snøfokk har det ved to anledninger i løpet av de siste syv årene kommet spor av snø inn på loftet under mønepannen. Dette har kun forekommet under slike værforhold og i svært begrenset omfang.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er montert ny takstige for feiing av pipe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er satt inn nytt vindu i kjelleren.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er bygget en terrasse ved inngangspartiet samt en terrasseplatting i hagen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drenering i 2020, etablert drenskum og installert en WABACK-tilbakeslagsventil i en 1 meter bred nedstigningskum fra Wavin.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer og fotografier.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

I 2020 ble det etablert tre soverom. Etasjeskillet ble isolert, og det ble lagt nytt undertak. Eksisterende fliser ble pigget opp, og det ble lagt vegg-til-vegg-tepper i alle rom og korridorer.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Se beskrivelse i foregående punkt.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er installert nytt sikringsskap. Nye elektriske kabler og stikkontakter er etablert i de delene av boligen som ble berørt av ombyggingen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer og dokumentasjon i Boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er installert ny varmepumpe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er bygget et overbygg over varmepumpen med plass til sykler, samt et plankegjerde med port inn til hagen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger, og hele boligen er godkjent for bruk.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg har selv montert et par stikkontakter (har mastergrad i ingeniørfag).

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.10.2026

Signert av *Daniel Jonas Rikard Gustavson*

Signert av *Petra Ivanova Gustavson*

Initialer selger:
D G
P G

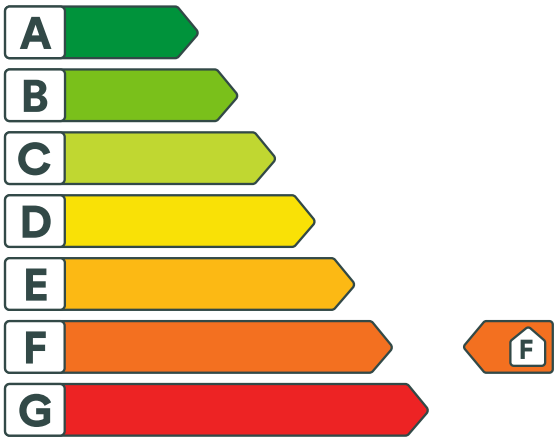
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Skogvollveien 11A, 0580 OSLO**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369396**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80272987**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **235**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1919**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **354,35**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

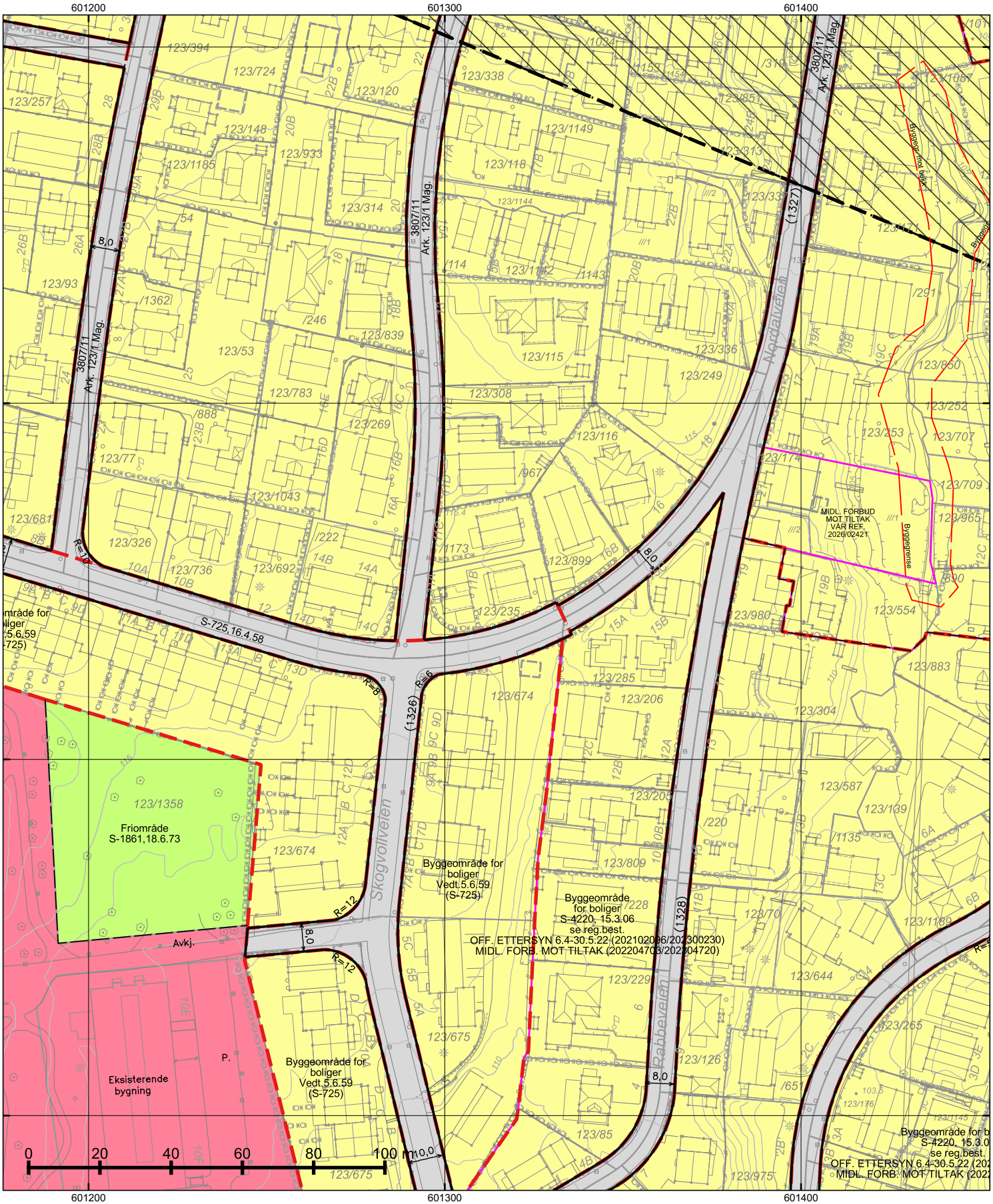
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164177/ 86541517
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/235

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

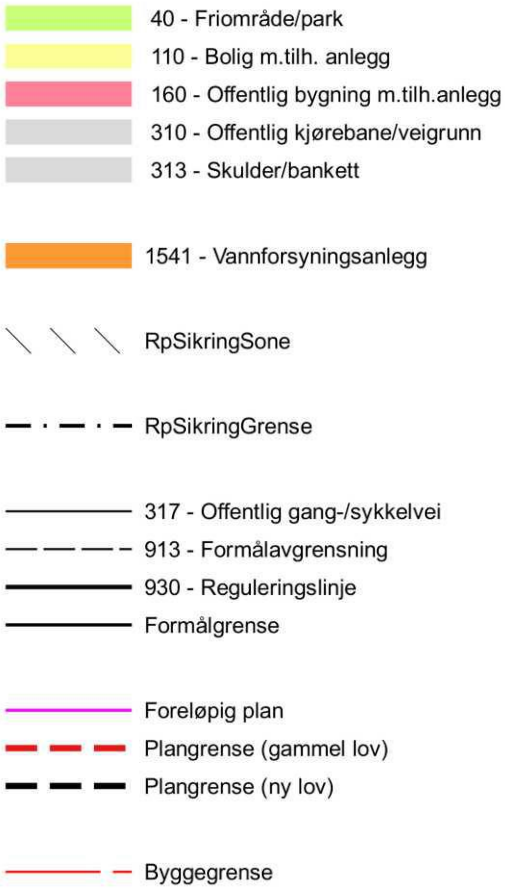
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

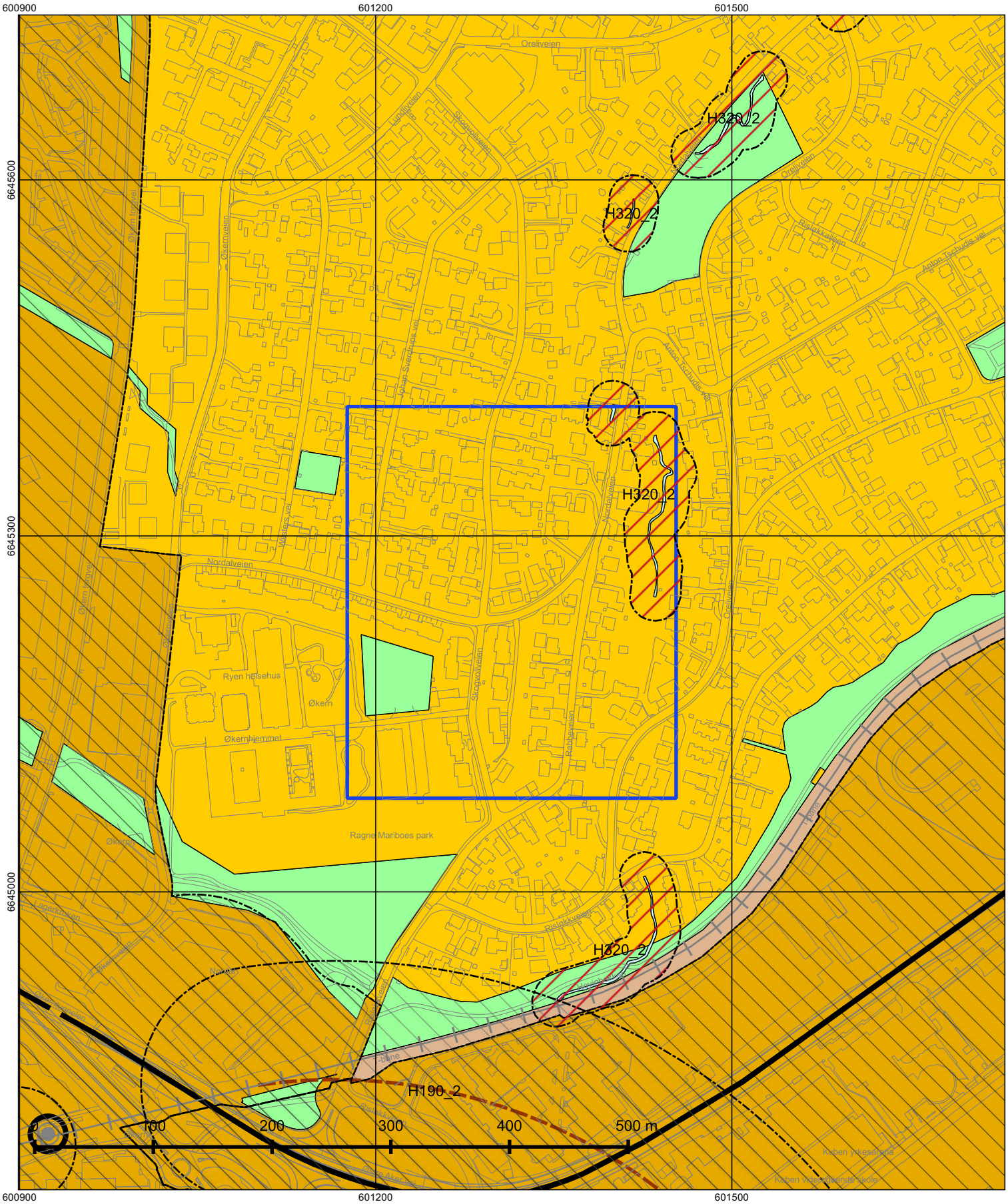
PlottID/Best.nr: 164177/ 86541517
Adresse:
Gnr/Bnr: 123/235
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164177/86541517
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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.

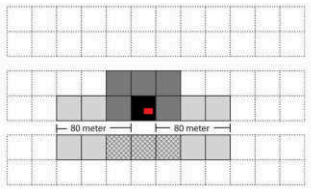
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

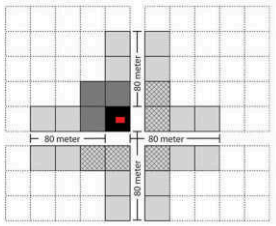
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

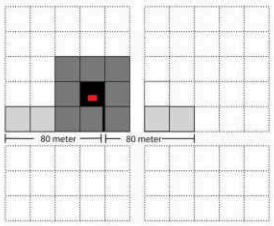
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



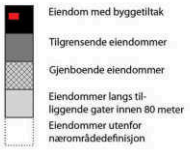
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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.

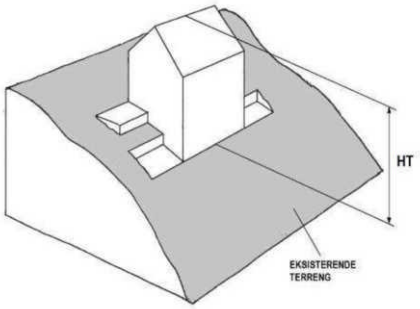
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

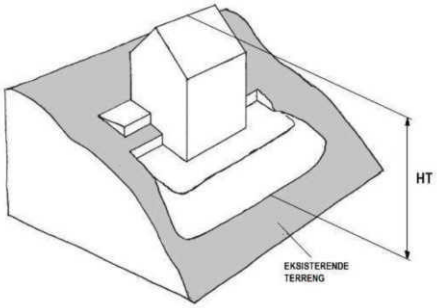
Følgende høyder tillates:

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

Oslo

S-725

Regulerings og bebyggelsesplan for del av 123, bnr. 1, Økern, Oslo.

S-725 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.04.1958

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195801408

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V050659

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

380711

Ang. veiopparbeidelse på Økern

380711 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.09.1911
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 191100666
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Mangler kart.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541518
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 123, BNR. 235.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 123, bnr. 235.

GNR. 123 BNR. 235

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.11.1919.

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

1064 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

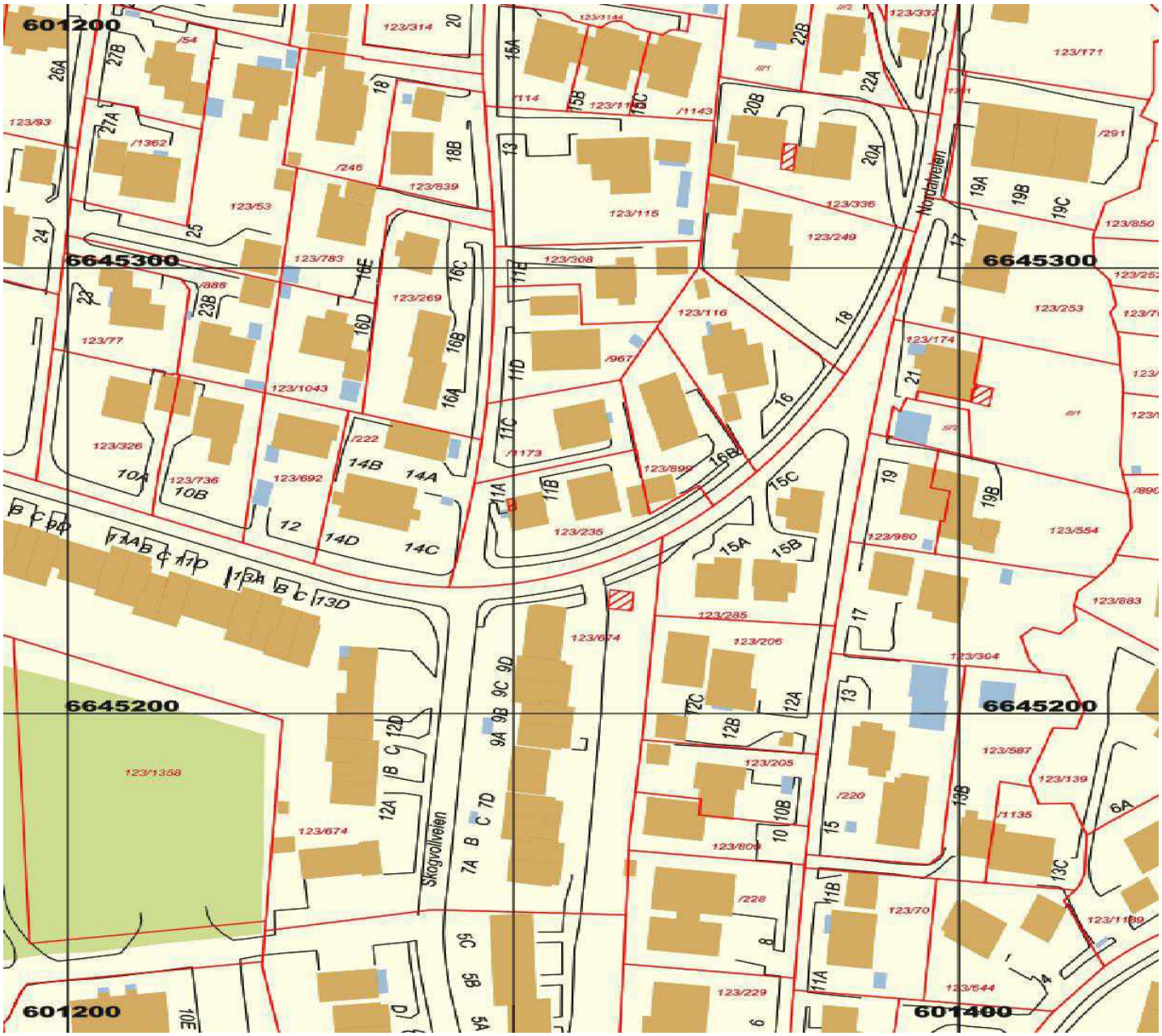
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

T. S.

Byggelinjen tillatt parvis 29/4 27.

G.nr. 123	B.nr. 235
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1327. 1927
Dat. 14/1 27.
Antal bilag 6

Bindingsverk.

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende Bindingsverk - Inndeling av melk og fløte.-

Eier:
Kr. Aase Nord,
Solheim, Ekeberg,
r. O. Aker.

Anmelder:
Kristian Sand,
r. Bygdøy Allé 11.

Sted:
Ekeberg.

Parcel nr.:

av

Tomt nr.:

til

Bindingsverk ang. Grundmur 21/1 27.

Skrevet 17/11-1927

Ansvarshavende:
Tømmerm. J. Chr. Reng.
Lindealleen 12, Grefsen.

Adr.

Veierklæring indkommet: 7/4. 27

Gebyr: 16/11-1927 19/82. Aft. 239/1927

Færdigattest:

Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel
Jnr. 12 B. 27.
Bilag nr. 1.
REGULE...

Reg chefen 17/1. 27

Tekn. Beleverelse.

Oversendes hr. reguleringschefen under henvisning til bilag nr. 1 – 6

Akers bygningschefs kontor den 18/1 1927

Oversendes herr opmålingschefen til uttalelse

Akers reguleringschefs kontor den 19/1 1927

R.

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til:

PER ERIK JENSEN
NORDBYHAGAVEIEN 46 D,
1472 Fjellhamar.

DAGBOKFØRT
28.DEC.90 078759
BYSKRIVEREN I OSLO

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Nordalveien 14.Oslo	123	235	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
13 10.1 9 4 5 [redacted]	PER ERIK JENSEN

Doknr: 78759 Tinglyst: 28.12.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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	73~~,65~~	11			21			31			41			51		
2	B	140~~,94~~	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: 213~~,59~~ = nevner: 213~~,59~~

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

~~Sameierne må rette seg etter bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 4 mars 1983 nr. 7.~~
~~Alle inntekter og utgifter vedrørende eiendommen skal deles i.h.t. sameiebrøken mellom sameierne.~~

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. 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

SITUASJONSKART

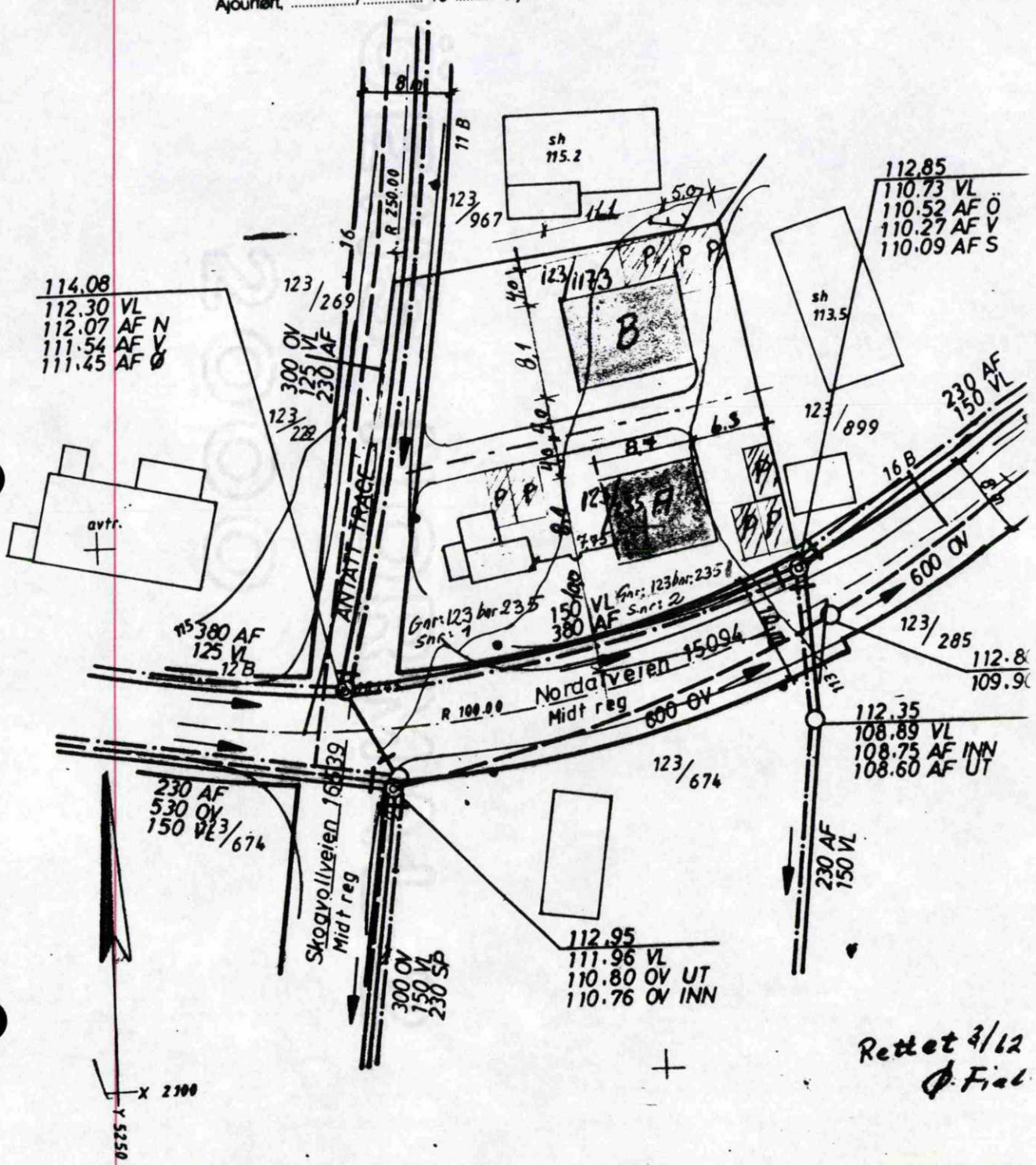
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTRERNR gnr 123 bnr 235 AV BNR 37 AREAL 1623.9 m²

ADRESSE Nordalveien 14 KARTBLAD NOG 4¹

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 9 / 7 19 90 S.j.nr 182/90 AA/LG

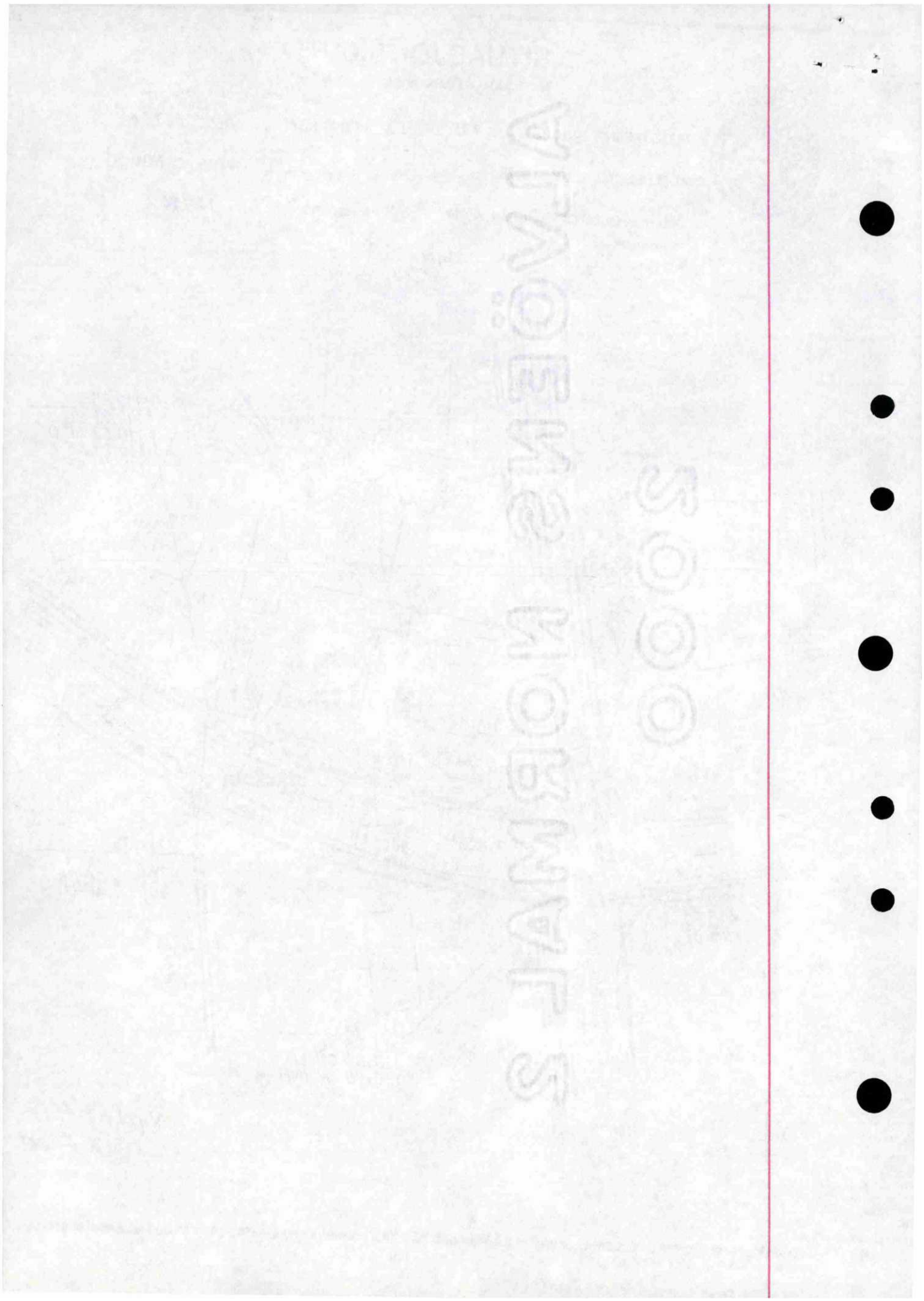
Ajourført, / 19 S.j.nr



Rettet 3/12
Ø. Fiel

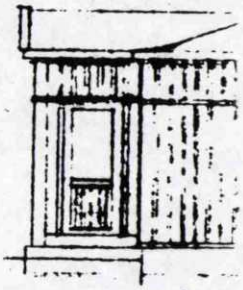
Dette kart er et offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ... etter utstedelse- eller ajourføringsdato.

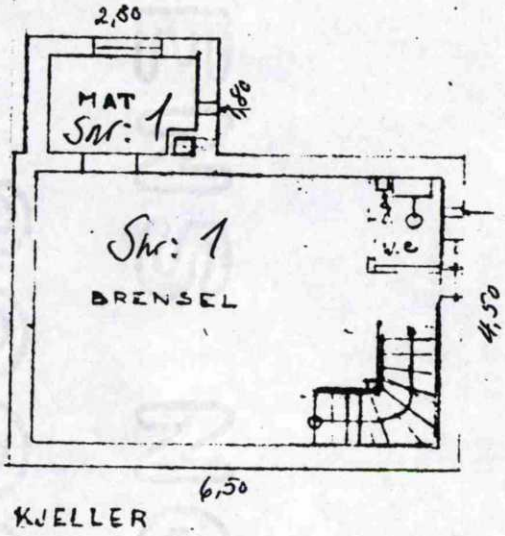
... Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87


TAMBOMMENSIÖVIA
5000

TEGNINGEN BES VENNLIGST RETURNERT

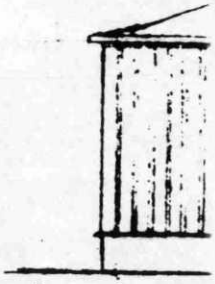
Gnr: 123 bnr: 235
SEKSJONSNR: 1

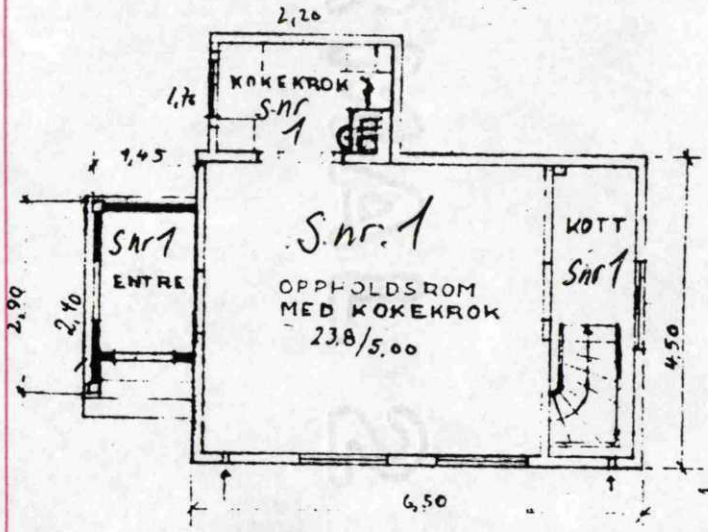




KJELLER

36,45

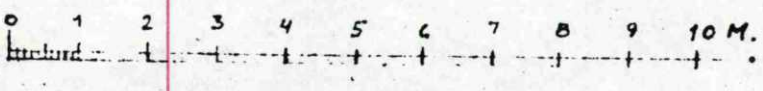




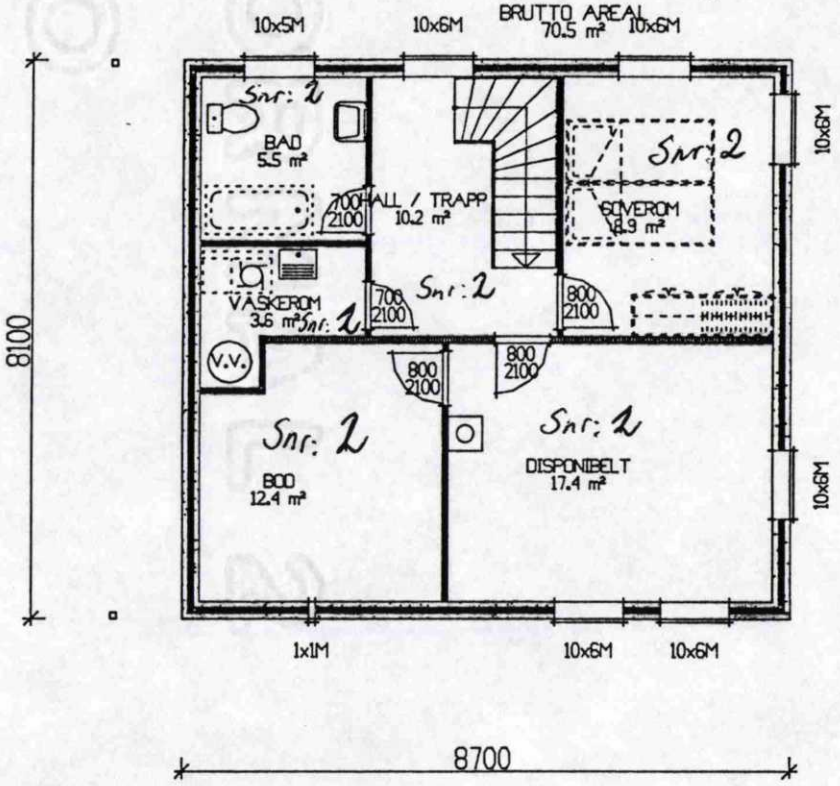
37,20 m²

TOTALT: 73,65 m²

NY VEGG

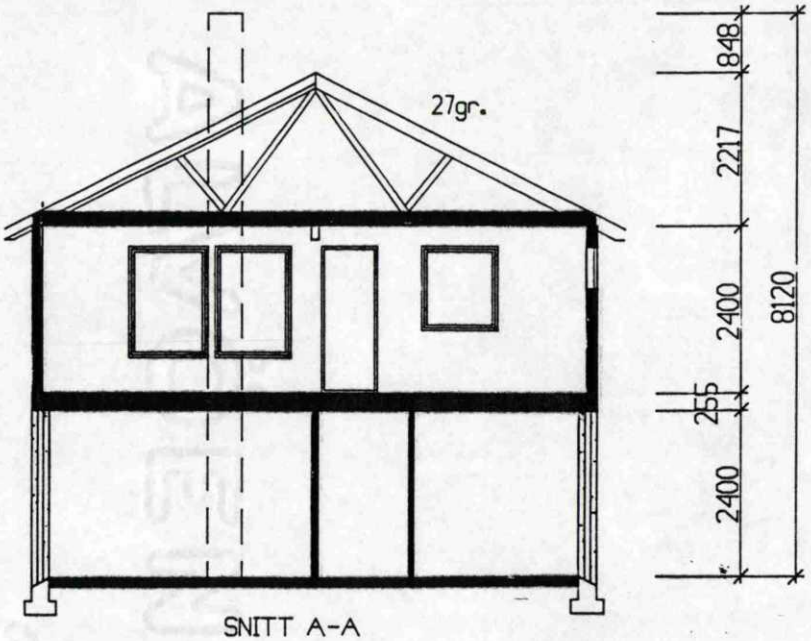


Gnr: 123 bnr: 235
SEKSJONSNR: 2
NY BOLIG

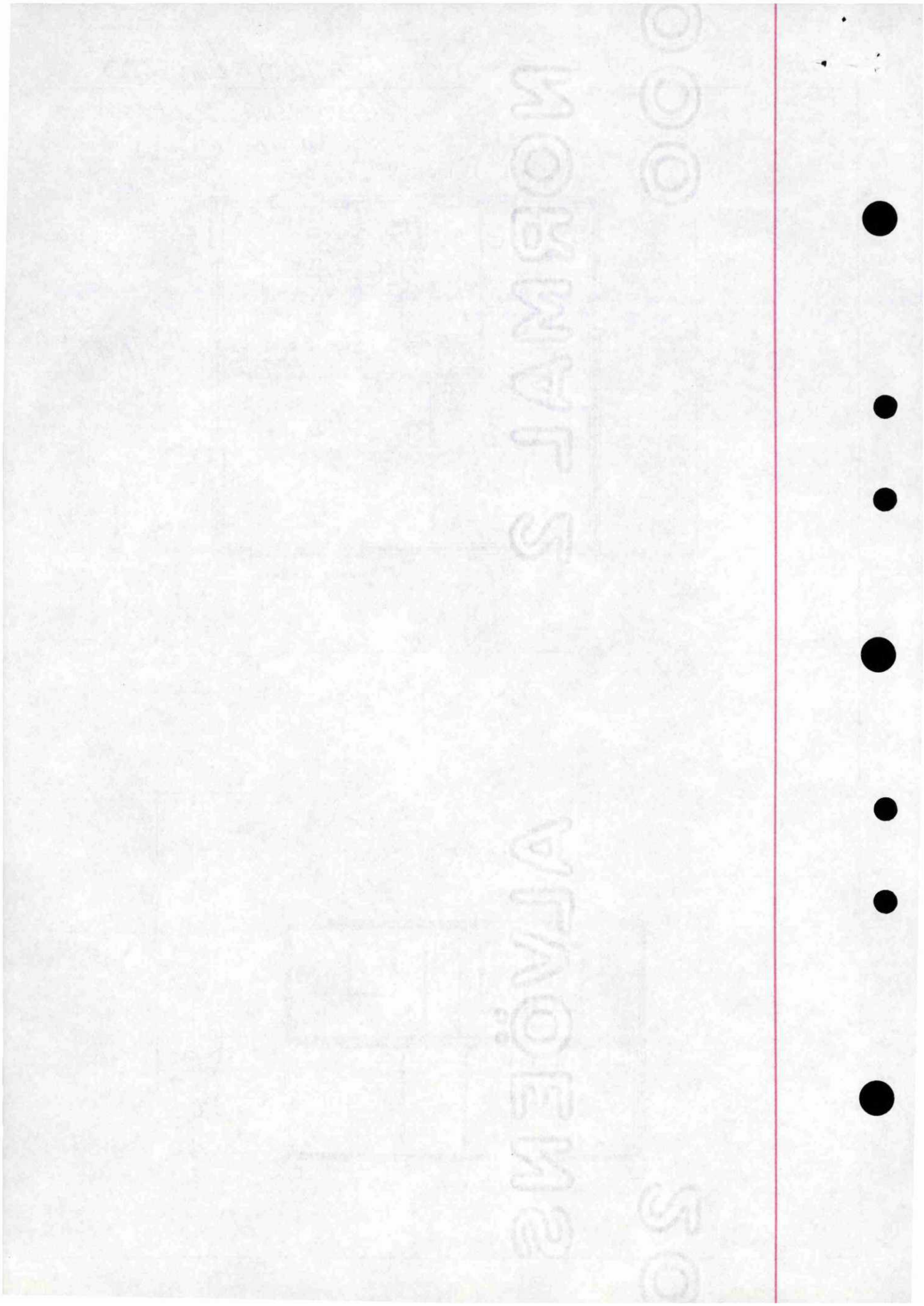


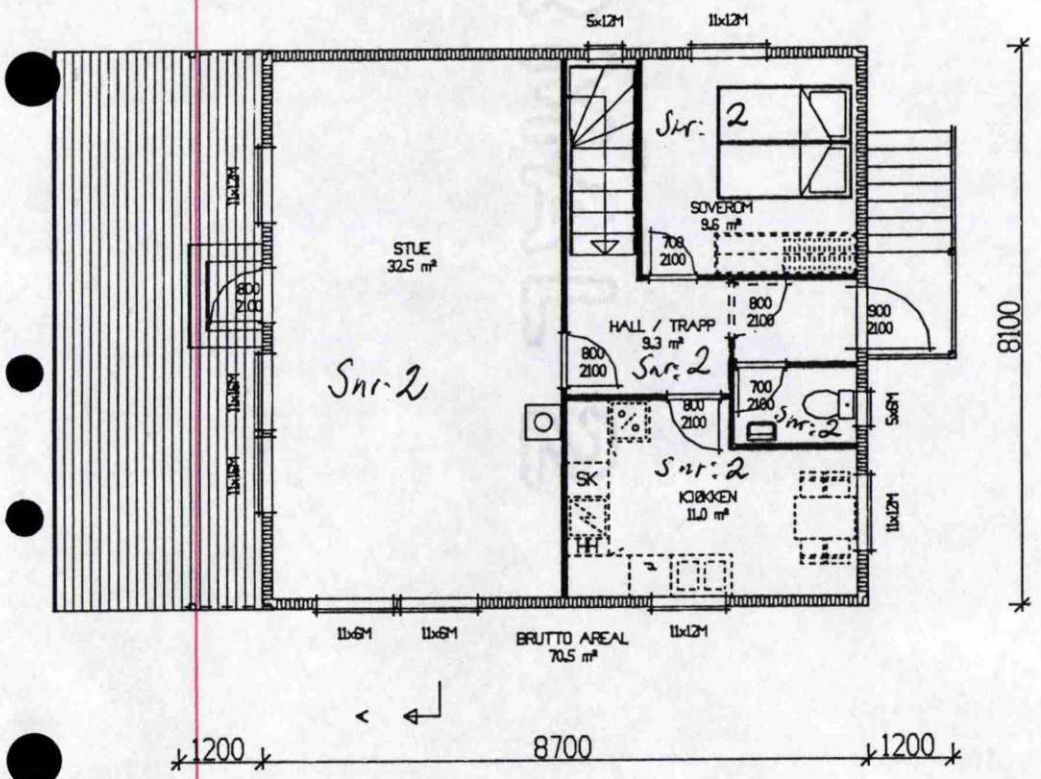
70,47m²

PLAN UNDERETASJE



SNITT A-A



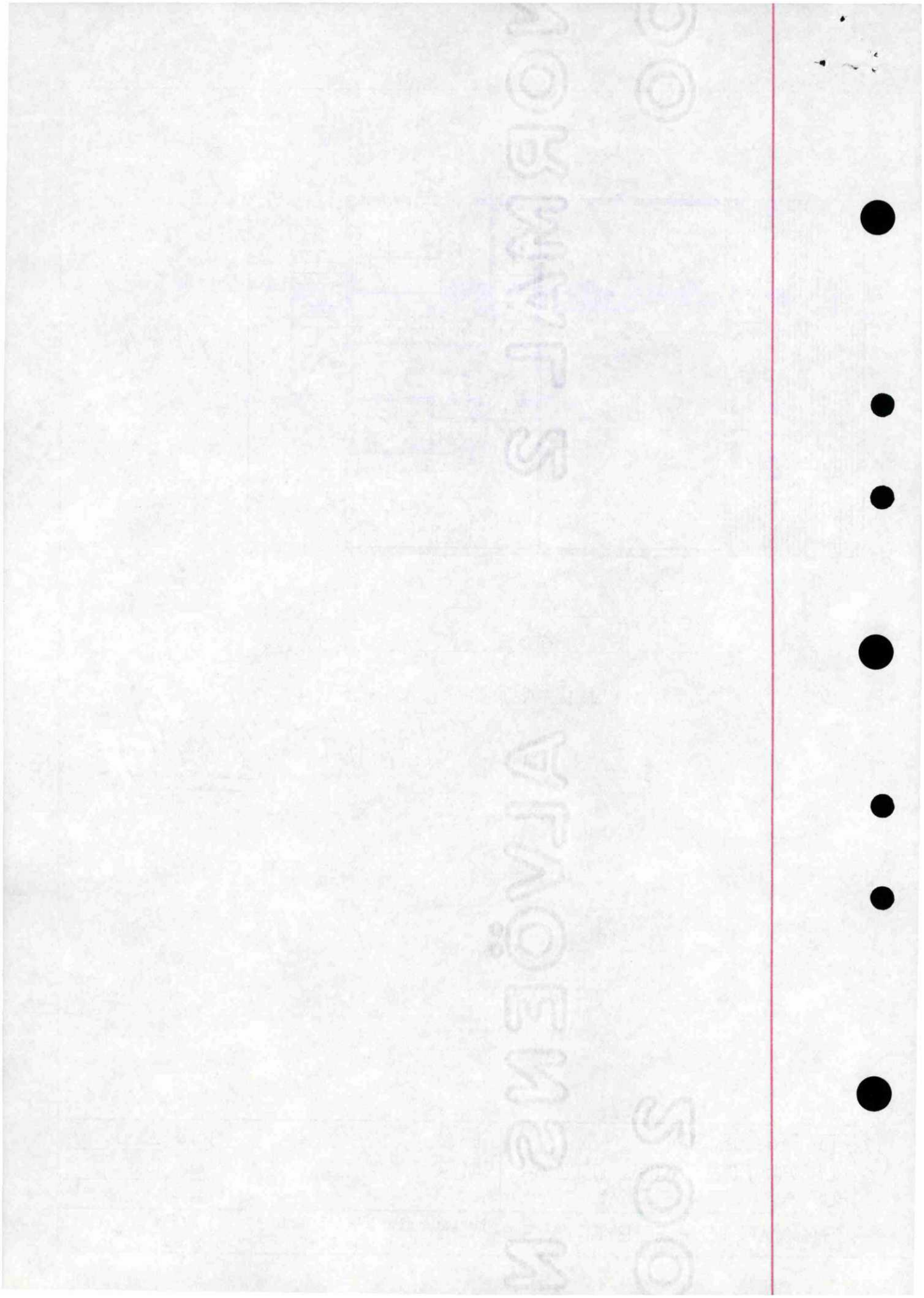


PLAN 1.ETASJE

70,47m²

TOTALT: 140,94m²

PER ERIK JENSEN NORDALVEIEN 14, 0580 OSLO 5 HUS A	PLAN SNITT	Dato: 21.9.90 Mål: 1:100 Tegnet: Fiala
ØSTLANDSHUS - SC BYGG A/S	Maridalsveien 160, 0461 Oslo 4 Telf.: (02) 18 22 65	Tegn.nr.: SC051 701



G.nr. 123 B.nr. 235
Kartblad
Bilag nr. 22

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1835. 1937
Dat. 9/7 37
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående tilbygning til kjøkkenkakle

Eier:
Mr. Anne Mork,
adr. Økern, Østre Aker.

Anmelder:
Mr. Kristian Sund,
Wilhelmsborgsgate 7.

Sted:
Økern, Ø. Aker

Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef: 18/3-1937.
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Byggm. Waldemar Gærup,
Wilsters vei, Økern.

Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 26/7-1935.
Ferdigattest:

Tønsberg
10/7-1937.

781
GODKJENT AV FORMANNEN
AKERS FASADERÅD, 13/7 1935
SEKRETÆR

Fasadene mot vest ikke korrekt tegnet.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jensen, Per-Erik
Nordbyhagaveien 46D

1472 FJELLHAMAR

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930018730	94/75376

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	20. desember 1994

Arbeidssted : 123/0235 Skogvollveien 11A
Byggherre : Jensen, Per-Erik, Nordbyhagaveien 46D, 1472 FJELLHAMAR
Arbeidets art: OMINREDNING BOLIG/TILBYGG

FERDIGATTEST

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

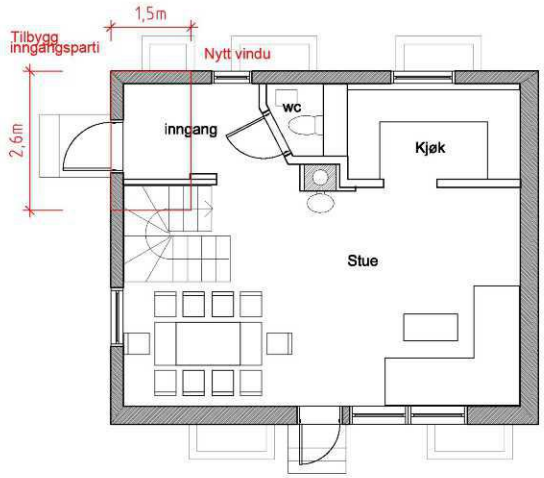
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

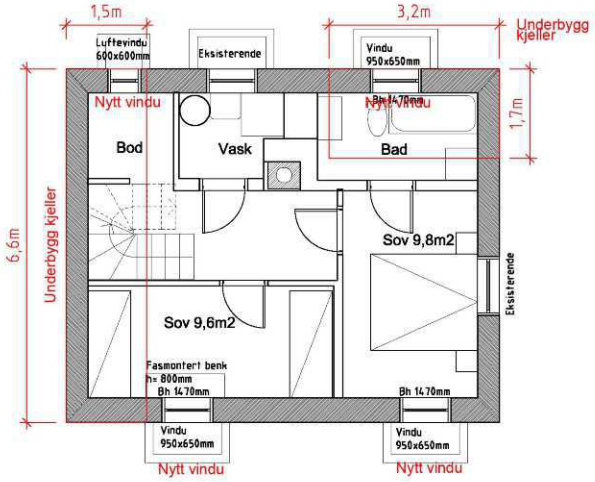
H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

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



Plan 1.etg



Plan kjeller

Skogvollveien 11A

Bruksendring kjeller
Utbygging inngang

Planer
Dato 23.04.21 Mål 1:100 Thorenfeldt Arkitekter as

Plan- og bygningsetaten

Oslo

THORENFELDT ARKITEKTER AS
Frysjaveien 35
0884 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.11.2021
Anne-Synnøve Kalhovd Thorenfel	202109393 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ørjan Jonassen	

Adresse:	SKOGVOLLVEIEN 11A	Eiendom:	123/235/0/0
Tiltakshaver:	DANIEL JONAS RIKARD GUSTAVSON	Søker:	THORENFELDT ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Skogvollveien 11 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, underbygging og bruksendring, mottatt 18.11.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

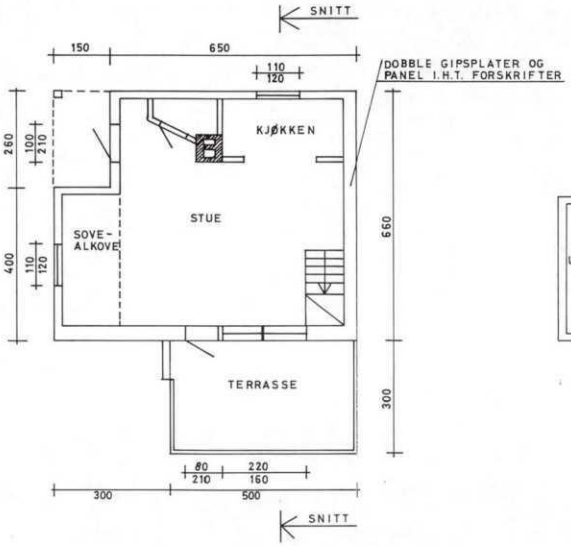
Klagefristen er tre uker

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

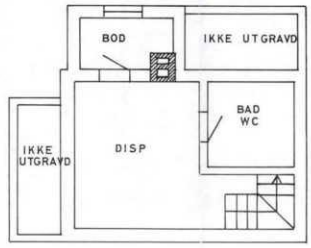
Vennlig hilsen

Ørjan Jonassen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

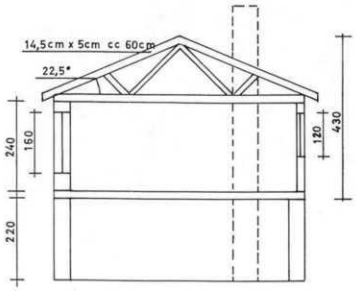
Kopi til:
DANIEL JONAS RIKARD GUSTAVSON, SKOGVOLLVEIEN 11 A, 0580 OSLO



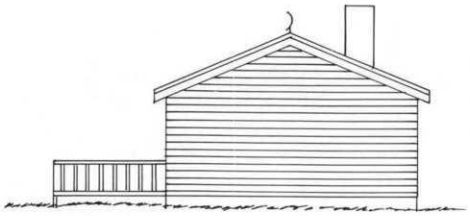
Plan 1.etasje



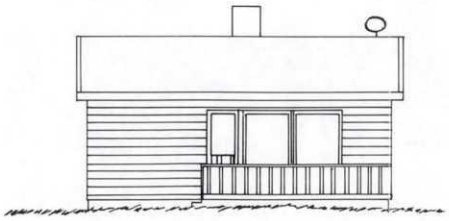
Plan Kjeller



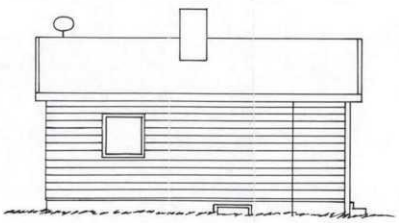
Snitt



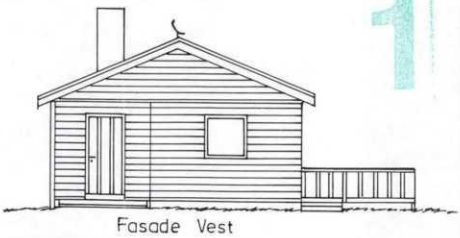
Fasade Øst



Fasade Syd

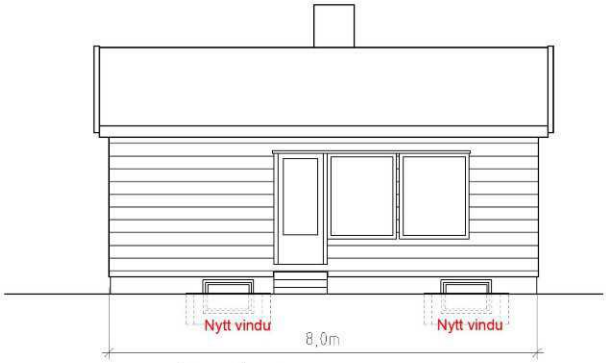


Fasade Nord

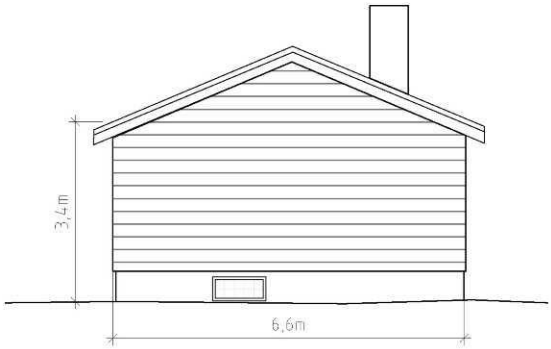


Fasade Vest

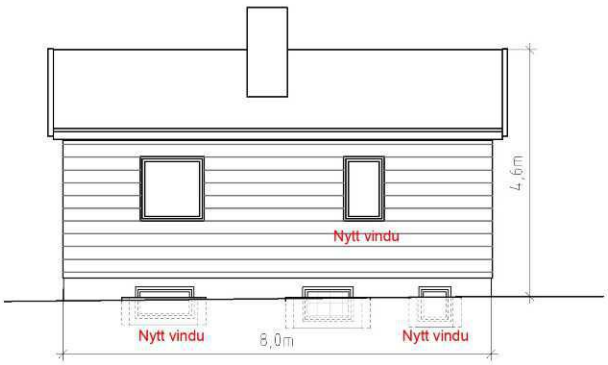
ENDRING BOLIG	MÅL = 1 : 100
Skogvollveien 11A, Seksjon 1	G.nr. 123 B.nr. 235
Per-Erik Jensen	Tegn: 30.07.93



Fasade sør



Fasade øst



Fasade nord



Fasade vest

Skogvollveien 11A

Bruksendring kjeller
Utbygging inngang

Fasader og snitt
Dato 23.04.21 Mål 1:100 Thorenfeldt Arkitekter as

DAGBOKFØ

18.OKT.90 062829

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM

Gnr. 123 bnr. 1173

M.jnr. 286/90

Ved kart og delingsforretning den 11.oktober 1990

er parsell nord

av registernr.: gnr. 123 bnr. 235

gitt registernr.: gnr. 123 bnr. 1173

Arealet er ca. 540 kvadratmeter

Delingsforretningen er rekvirert av P.E.Jensen

Delingen er godkjent den 6.9.90
av Oslo bygningsråd/byplankontor.

Skisse over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens § 1-6
og forvaltningsloven.

Eiendomsavdelingen, den 15.10.90

Knut Kirkebøen
Knut Kirkebøen

Arild Kirkeby
Arild Kirkeby

Dagbokføring og tinglysing:

Doknr: 62829 Tinglyst: 18.10.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


123/1173
Skogvollveien
Nordliveien
123/314
123/998
123/839
123/246
123/1144
123/1142
123/1143
123/337
123/336
123/115
123/249
123/308
123/367
123/116
123/1043
123/269
123/222
123/235
123/285
123/206
123/220
3807/11
(1326)

P.E.Jensen.Nordbyhagavn. 46 d.1472 Fjellhamar.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 123 BNR. 235 OG BNR. 1173

ATKOMSTVEI

Gnr. 123 bnr. 235 og bnr.1173
skal ha gjensidig bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Skogvollveien
over gnr. 123 bnr. 235 og bnr.1173
langs disse eiendommers felles grense
som vist med gul farge på kart på baksiden.

SNUMULIGHET

Gnr. 123 bnr. 235 og bnr. 1173
skal ha gjensidig rett til å snu på hverandres grunn,
og det må være snumulighet utenfor regulert veigrunn.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 123 bnr. 235 og bnr.1173
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 123 bnr. 235 og
bnr.1173

Hjemmelsinnehaver
Per Erik Jensen

DAGBOKFØRT

18.OKT.90 062831

BYSKRIVEREN I OSLO



Dagbokført
12 DEC 1953 16907

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 14 Nordahlsveien, Ullern ... Gnr. 123. Bnr. 235 ... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 14.11.53

Stase Nord
Skjøteinnehaver.

Stase Nord
Eier

Dagbokført
– 6 DEC 1951

DAGB. 14813/1951
AKER

Erklæring.

I anledning av at bygningssjefen i Oslo, Oslo bygningsråd i møte den 4. desember 1951,

har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § ..... i henhold til samme

lovs § 8 .....

angående bruksforandring (benyttelse av butikkbygning til be-

boelse) på gnr. 123, bnr. 235, Økern,

(Bygn. j-nr. .....) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 6. desember 1951

Aake Nord

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

Skj. B 16 a. 5-51. 1000. R.A.

Rapport til Oslo Bygningskontroll

Byggherre	
Aase Nord	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
121 235	Nordalsv. 14

35 03/57

Ferdigattest.

Utført.

Innlagt

Oslo, den 18/10 1955

Underskrift

O. b. 50000. 6-55. J. & N.

Arbeidet er meldt feldis utført

Meldt statistisk-tover 28/2-95 I.H. Eldøy

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 61 – SIDE 424-425 NR. 93

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 23. APRIL 1921
TINGLYST 29. APRIL 1921

(Side 424) «Stempelm. kr. 20.- Skjøte – Anton Tschudi skjøter og overdrar herved til Herr. Waldemar Andersen av min eiendom Økern i Aker Grno 123 brno 235 av skyld 13 øre for kjøpesum kr. 1589,50 der er betalt. – De paa kartkopiet paa parcellen førende avlagte veie er i deres halve bredde medregnet i parcellens areal og plikter kjøperen uten avslag i kjøpesummen straks at utlægge samme likesom han plikter efter Akers kommune nærmere senere givne bestemmelser saavel hvad angaar bred-(side 425)bredde, retning avvikende fra den paa kopiet avstukne som med hensyn til fundamentering og overdække av veibanen, at oparbeide sit stykke av veien som almindelig bygdevei og til almen færdsel. – Det paahviler kjøperen inden 1 oktober 1913 at ha oparbeidet sit veistykke overensstemmende med Akers veibestyrelses paalæg som ovenfor udvist. Ikke opfyldelse av denne bestemmelse medfører for de øvrige eiere av parceller langs veien adgang til overfor kjøperen efter nærværende kontrakt at fremtvinge oparbeidelsen samt ret til hos ham at kræve erstatning for det ved forsømmelsen forvoldte tap likesom de øvrige eiere langs veien, om de saa synes, ogsaa har adgang til i saadant tilfælde at la veiarbeidet utføre med regres til kjøperen efter nærværende for arbeidets kostende m. v. – Det er kjøperen og senere eiere forbudt at foreta utgravning i tomten utenfor hvad der er fornødent til dens bebyggelse. – Paa den solgte parcel maa ikke anlægges nogen bedrift som kan generere nabo ved støi, larm, ond lugt, hvorimot hovedbøllets eier i saa henseende staar frit. – Kristiania 23/4-1921 pr. pr. Anton Tschudi Ralph Tschudi».
https://media.digitalarkivet.no/view/21134/213

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 79 – SIDE 342 NR. 35

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 13. NOVEMBER 1926
TINGLYST 19. NOVEMBER 1926

«Stempelmerker kr. 5,- Skjøte. Ved frivillig auktion avholdt av undertegnede den 24. mai 1922 efter begjæring av Akershus Elektricitetsverk over eiendommen gnr. 123, bnr. 235 i østre Aker fik Olaf Hovland tilslaget for kr. 470,- fire hundrede og sytti kroner, hvilket bud er approberet. Budet er senere ved Hovlands erklæring av 30. oktober 1926 overdrat til frøken Aase Nord. Da kjøpesummen er avgjort paa den i konditionerne bestemte maate og kjøperen har begjært skjøte utstedt til sig, skjøter og hjemler jeg herved i henhold til lov om auktionsvæsenet av 19. juni1869 § 2 i eiendommen gnr. 123, bnr. 235 i Østre Aker til frøken Aase Nord. I henhold . . . . . «til auktionskonditionernes § 1 har Akershus Elektricitetsverk ved auktionen forbeholdt sig stedsevarig ret til at have sit bestaaende kraftledningsanlæg paa eiendommen og paa de samme vilkaar, som om denne rettighet var stiftet ved den ekspropriationsforretning, Akerhus elektricitetsverk avholdt sommeren 1921 i anledning bygningen av kraftledningsanlægget Lillestrøm – Tonsen og Tøien. De ved nævnte ekspropriationsforretning gjældende almindelige forutsætninger lyder saaledes: 1. For kraftledningerne eksproprieres den stedsevarende ret til stolpefæster med ret til paa disse at anbringe og have staaende ledningsstolper av saadan art, som elektricitetsverket til enhver tid lovlig maatte ønske at anvende, samt ret til paa disse stolper at anbringe og have liggende en eller flere høispændte kraftledninger av saadan art og med saadan spændinger, som Elektricitetsverket til enhver tid maatte have de offentlige myndigheters tilladelse til. 2. Der eksproprieres ret for Elektricitetsverket til at rydde og til enhver tid holde ryddet for enhver art bebyggelse anlæg og træ eller buskvækst grunden under kraftledningerne et belte av 15 meter bredde paa hver side av de 2 masterækkers midte. Huse i rydningsbeltet blir at flytte av grundeieren for egen regning, idet erstatning herfor fastsættes av skjønnet og idet flytningen maa være fuldført inden 3 maaneder efter fravigelseskjendelsens avsigelse. – Hvad der ved første gangs rydning findes av trævirke i rydningsbeltet tilfalder grundeieren, forsaavidt han har fjernet det inden 1. april 1922. 3. Grundeieren kan frit benytte rydningsbeltet til dyrkning, beitning og paa enhver anden maate, som ikke medfører anlæg av nogen art, dog kun saaledes, at ledningerne ikke utsættes for fare. Utgravning eller sprængning maa derfor kun ske, i den utstrækning og paa den maate, hvortil Elektricitetsverket paa forhaand giver tilladelse. Elektricitetsverket overtager ingen gjærdepligt, hvorimot det – forsaavidt Elektricitetsverket angaar, staar grundeieren frit at gjærde over eller langs rydningsbeltet, dog i tilfælde med saadanne grindaapninger at Elektricitetsverkets uhindrede adkomst (jfr. § 4 nedenfor) sikres. 4. Elektricitetsverkets ret efter ovenstaaende bestemmelser omfatter ogsaa ret til fri og uhindret adgang til kraftledningerne og rydningsbeltet for personer og materiel baade til selve anlæggets utførelse og senere til eftersyn vedlikehold, reparation og ombygning samt rydning. 5. For de eksproprianter, paa hvis grund Elektricitetsverket ifølge given tilladelse har paabegynt arbeidet før ekspropriationen svarer Elektricitetsverket 5% renter av den grundeieren tilkjendte erstatning fra den dag arbeidet paa vedkommende eiendom paabegyndtes og til lovlig deposition av erstatningssummen sker. 6. For de grundeiere, paa hvis dyrkede mark Elektricitetsverket ved arbeider før expropriationen har voldt skade paa indeværende aars avling, bliver der for denne skade at fastsætte særskilt erstatning, saaledes at den ikke medtages i selve ekspropriationserstatningen. - 0 – Disse

forutsætninger faar altsaa ogsaa anvendelse forsaavidt nærværende eiendom angaar, dog med den ændring at bredden av det servitutbelagte areal er indskrænket til 26 meter – 8 meter paa hver side av de 2 masterækker – mellem hvilke avstanden er 10 meter. Efter aukstionskonditionernes § 2 er eventuel gateoparbeidelse, vandledninger etc. Akershus Elektricitetsverk uvedkommende idet eiendommen er solgt med de rettigheter og forpligtelser med hvilke den er erhvervet» av Elektricitetsverket. Østre Akers lensmandskontor 13. november 1926. J. Haarstad. 77-858-95».
https://media.digitalarkivet.no/view/21153/173

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av ovennevnte dokument. Jeg har derfor tilføyet opplysningene derfra i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21151/430

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 79 – SIDE 570-578 NR. 71

UTDRAG AV ERKLÆRING DATERT 1. OKTOBER 1926 TINGLYST 7. JANUAR 1927

(Side 570) «Erklæring. Ved formandskapsbeslutninger av 22/3-1916, 5/12-1917 og 10/11-1920 er der avlagt vand- og kloakledninger paa Riisløkken for en samlet sum av kr. 131653,08 mot at parceleierne stillet garanti for sin mindste aarlig vandavgift av 10% av anlægssummen. Den aarlige garanterte avgift er ved herredsstyre beslutning av 30. mai 1924 nedsat til kr. 11646 incl. ordinær vandavgift. Ved herredsstyre beslutning av 2/12-1925 er der bevilget kr. 12.700,- til anlæg av 6' vand og 9'' kloakledning i Vei 1327 paa Riisløkken fra vestgrænsen av tomt gr. nr. 123, br. nr. 185 til nordsiden av tomt gr. nr. 123, br. nr. 171, samt 18' kloakledning over sidstnævnte eiendom ned til bækken mot garanti for 12% aarlig forrentning av de virkelig medgaaede anlægsutgifter med fradrag i anlægsutgiftene av et kommunalt bidrag paa kr 1000,-. Undertegnede eiere og skjøteindehavere forpligter sig herved til saalænge den ordinære vandavgift ikke kommer op i ovennævnte garantisummer, at bidra med det fornødne beløp, saa den forlangte garanti naaes. Videre forpligter vi os til paa (side 571) samme maate at garantere for 12% aarlig forrentning av de virkelige medgaaede utgifter saafremt Akers herredsstyre skulde gi bevilgning til anlæg av:

1) 5'' vand og 9'' kloakledning i Midtveien fra vei 1330 til 1334, anslaaet til kr. 22.500,-
2) 5'' vand og 9' kloakledning i Vei 1334 fra Midtveien til 1329, anslaaet til kr. 7.800,-
3) 5'' vand og 9' kloakledning i Olavsveien fra Vei 1329 til Brobækveien anslaaet til kr. 24.000,-
4) 6'' vand og 9' kloakledning i Vei 1327 og 1333 fra nordsiden av gr. nr. 123, br. nr. 171 til Oreliveien, anslaaet til kr. 32.500,-

Tilsammen kr. 86.800,-

Samtlige foran omhandlede ledningsanlæg skal sees under et ved forretningsberegningen. Endelig forpligter vi os til:

1) At la kommunen utføre vand- og kloakledninger med kummer over vore eiendommer uten erstatning til os for grund, skade og ulempe.
2) At kommunen avgiftsfrit fører tilsyn med ledningene og foretar de fornødne vedlikeholdsarbeider.
3) Vi forpligter os desuten til ikke at bygge over ledningerne.
4) Det skal være naboer tillatt at føre sin vand- og kloakledning frem til kommunens hovedledning over vore eiendommer efter en linje som blir omforenet mellem os mot erstatning kun for derved forvoldt skade efter overenskomst eller skjøn. – I mangel av mindelig overenskomst om denne linjes beliggenhet skal den fastsættes av Akers vand og kloakvæsen, som ogsaa kan bestemme, at linjen skal føres utenom eiendommene, om dette findes rimelig. – Saa snart denne erklæring er tinglæst kan de tidligere tinglæste erklæringer vedkommende vand- og kloakledningerne paa Riisløkken avlæses.

Aker den 1ste. Oktober 1926.

(Side 576) «… Gr. nr: 123 235. Eier: … (ikke nevnt noen; min merknad). Skjødeindehaver: … (ikke nevnt noen; min merknad)».

https://media.digitalarkivet.no/view/21153/287

Min merknad: Der det er nevnt gjentagelsestegn i teksten, har jeg skrevet selve ordet.

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 82 – SIDE 218 NR. 183

AVSKRIFT AV ERKLÆRING
UDATERT
TINGLYST 25. NOVEMBER 1927

«Utenfor byggebeltet. Erklæring. Undertegnede . . (erkjender herved at være underrettet om følgende beslutning av Akers formandskap vedtat i) møte. Gno. 123 bno. 235 tillates bebygget . . . (uhindret av bestemmelse i § 20 i de ved kgl. res. av 16/1 1905 approberte forskrifter for bygnings- og reguleringsvæsenet i Akers bygningsdistrikt, idet der) bestemmes: 1. Skogvoldveien godkjendes indtil videre i sin nuværende bredde med 4 meter bred kjørebane, naar den istandsættes efter byggetrafiken. Anton Tschudis vei oparbeides langs tomten med indtil videre 4 meter bred kjørebane og 1,5 meter bredt fortaug. 2. Eieren . . . (maa ved tinglæst erklæring forpligte si til, naar formandskapet maatte forlange det, at oparbeide veiene langs tomten i indtil fuld regulert bredde. 3. Eventuel grunderhvervelse maa ske uten utgift for kommunen. 4. Gjærde opsættes efter reguleringsvæsenets bestemmelser.
Denne beslutning gjælder kun den efter byningsloven pligtige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, der maa approberes av Akers bygningsvæsen. –
Foranstaaende betingelser vedtas paa egne og senere eieres vegne som heftelse paa omhandlede eiendom. Tinglæsningsgebyr kr. 5,-) vedlegges, den … (datoen ikke nevnt; min merknad) Aase Nord. Som . . . (skjøteindehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglæses paa) eiendommen, den … (datoen ikke nevnt; min merknad) Aase Nord. 80-907-155».
https://media.digitalarkivet.no/view/21156/110

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av det ovennevnte dokumentet. Jeg har derfor tilføyet opplysningene derfra i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21154/455

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 86 – SIDE 567-569 NR. 27

AVSKRIFT AV ERKLÆRING DATERT APRIL 1927 TINGLYST 30. AUGUST 1929

(Side 567) «Erklæring. Ved formandskapsbeslutninger av 22/3-1916, 5/12-1917 og 10/11-1920 er der anlagt vand og kloakledninger paa Riisløkken for en samlet sum av kr. 131653.08 mot at parceleierne stillet garanti for en mindste aarlig vandavgift av 10% av anlæggssummen. Den aarlige garanterte avgift er ved herredsstyrebeslutning av 30. mai 1924 nedsat til kr. 11640 incl. ordinær vandavgift. Ved herredsstyrebeslutning av 21/12-1925 er der bevilget kr. 12700 til anlæg av 6'' vand og 9'' kloakledning i vei 1327 paa Riisløkken fra vestgrænsen av tomt gnr. 123, bnr. 185, til nordsiden av tomt gnr. 123, bnr. 171, samt 18'' kloakledning over sidstnævnte eiendom ned til bækken mot garanti for 12% aarlig forrentning av de virkelig medgaaende anlægsutgifter med fradrag i anlægsutgifterne av et kommunalt bidrag paa kr. 1000. Undertegnede eiere og skjøteindehavere forplikter sig herved til saalænge den ordinære vandavgift ikke kommer op i ovennævnte garantisummer, at bidra med det fornødne beløp, saa den forlangte garanti naaes. Videre forplikter vi os til paa samme maate at garantere for 12% aarlig forrentning av de virkelig medgaaende utgifter saafremt Akers herredsstyre skulde gi bevilgning til anlæg av: 1) 5'' vand og 9'' kloakledning i Midtveien fra vei 1330 til 1334, anslaat til kr. 22500.- 2/5'' vand- og 9'' kloakledning i vei 1334 fra Midtveien til 1329, anslaat til kr. 7800.- 3) 5'' vand- og 9'' kloakledning i Korsveien fra vei 1329 til Brobækveien, anslaat til 24000 kr. 4) 6'' vand- og 9'' kloakledning i vei 1327 og 1333 fra nordsiden av gnr. 183, bnr. 171, til Oreliveien, anslaat til kr. 32500. – Tilsammen Kr. 86.800.-. Samtlige foran omhandlede ledningsanlæg skal sees under et ved forrentningsberegningen. Endelig forplikter vi os til: 1) At la kommunen utføre vand- og kloakledninger med kummer over vore eiendommer uten erstatning til os for grund, skade og ulempe. 2) At kommunen avgiftsfrit fører tilsyn med ledningerne og foretar de fornødne vedlikeholdsarbeider. 3) Vi forplikter os desuten til ikke at bygge over ledningerne. 4) Det skal være naboer tillat at føre sin vand- og (side 568) kloakledning frem til kommunens hovedledning over vore eiendommer efter en linje som blir omforenet mellem os mot erstatning kun for derved forvoldt skade efter overenskomst eller skjøn. I mangel av mindelig overenskomst om denne linjes beliggenhet skal den fastsættes av Akers vand- og kloakvæsen, som ogsaa kan bestemme, at linjen skal føres utenom eiendommene, om dette findes rimelig. Saa snart denne erklæring er tinglæst kan de tidligere tinglæste erklæringer vedkommende vand- og kloakledningerne paa Riisløkken avlæses. Aker, April 1927. …».
Så kommer en oversikt over alle de involverte gårds- og bruksnumrene, bl. a.: (Side 569) «… Gr. nr. 123 Br. nr. 235 Eier Aase Nord …». «… Skjøteindehaver Aase Nord …».
https://media.digitalarkivet.no/view/21160/285

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogvollveien 11 A, 0580 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 235, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260202

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera
Saksbehandler: Marianne Dåsnes
Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 990 05 000
E-post: marianne.dasnes@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.
