



Fyrstikkbakken 28

— Velkommen til

Fyrstikkbakken 28



— Bryn/Hellerud

Stor familiebolig o/3 plan med stor hage, terrasser. Utleiedel –
Dobbeltgarasje – Oppussingsbehov – Solcelleanlegg

| | |
|---------------|--------------|
| Prisantydning | 12 900 000,- |
| Omkostninger | 343 240,- |
| Totalpris | 13 243 240,- |
| BRA-i | 247 kvm |
| Totalt BRA | 247 kvm |
| Soverom | 7 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1898 |

| | |
|---------|------------------------|
| Megler | Sylvia Post |
| Telefon | 414 78 478 |
| E-post | s.post@nordvikbolig.no |

| | |
|----------|----------------------------|
| Megler 2 | Emil Espeland Jacobsen |
| Telefon | 482 24 921 |
| E-post | e.jacobsen@nordvikbolig.no |





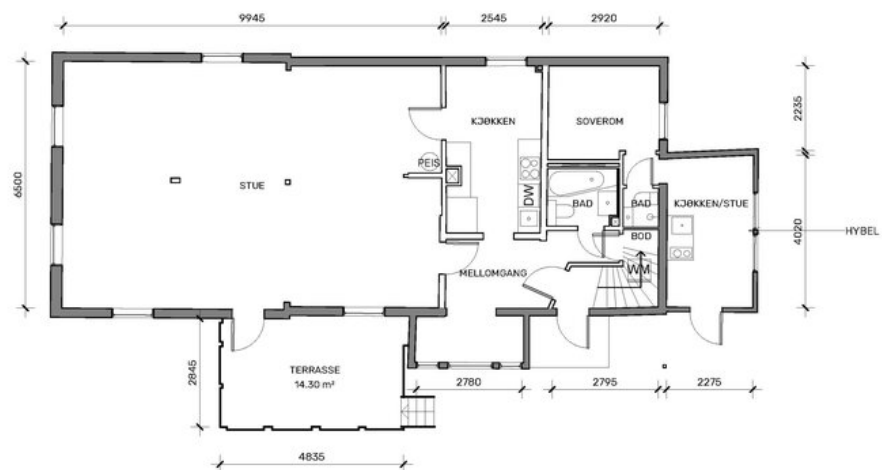


Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere en stor og flott eiendom, beliggende på Bryn/Hellerud. Boligen går over 3 plan, med en godkjent utleiedel og har en stor og fantastisk hage. Innvendig har boligen behov for oppussing for å leve opp til dagens standard. Dette er en perfekt eiendom for en større familie som ønsker seg hus og stor hage sentralt i Oslo!
- Gjennomgående og god planløsning med store rom
- Solcelleanlegg på garasjetaket
- Godkjent utleiedel med potensielle skattefrie leieinntekter
- Noe oppussingsbehov
- Dobbeltgarasje
- Nært offentlig kommunikasjon
- Kort vei til t-bane, buss og tog
- Enkel adkomst med bil fra E6 og ring 3

Arealer og innhold

| | | Beskrivelse | |
|-------------|---------|-------------|---|
| BRA-i: | 247 kvm | | Fyrstikkbakken 28 |
| Totalt BRA: | 247 kvm | | Underetasje: BRA-i: 56 kvm. Bad hybel, kjøkken, to soverom, stue, entré og teknisk rom. Total BRA: 56 kvm. |
| TBA: | 50 kvm | | 1. etasje: BRA-i: 114 kvm. Bad hoveddel, gang, to stuer, mellomgang, kjøkken. Tilbygg: Kjøkken (ikke tegnet inn i byggetegninger) tilbygg i disponibelt rom, disponibelt rom, bod innredet som dusjbad tilbygg og bod u/trapp. Total BRA: 114 kvm. TBA: 14 kvm. |
| | | | 2. etasje: BRA-i: 77 kvm. Tre soverom, mellomgang, bod, bad, kjøkken og stue. Total BRA: 77 kvm. TBA: 11 kvm. |
| | | | 1. etasje: TBA: 14 kvm. Terrasse. |
| | | | 2. etasje: TBA: 11 kvm. Balkong. |



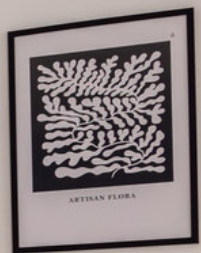
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme



| | | | |
|------------|--------------|-------------------------|-------------------|
| Etasje: | Referanse: | Målestokk: | Adresse: |
| 1 | Q324081085 | 1 : 100 | Fyrstikkbakken 28 |
| Tegnet av: | Kontrollert: | Format: | Dato: |
| VK | FND | A3 | 02.09.2024 |
| | | Oppdragsgiver: | |
| | | Øyum Takst & Elendom AS | |

Romly

Verifisert areal.

























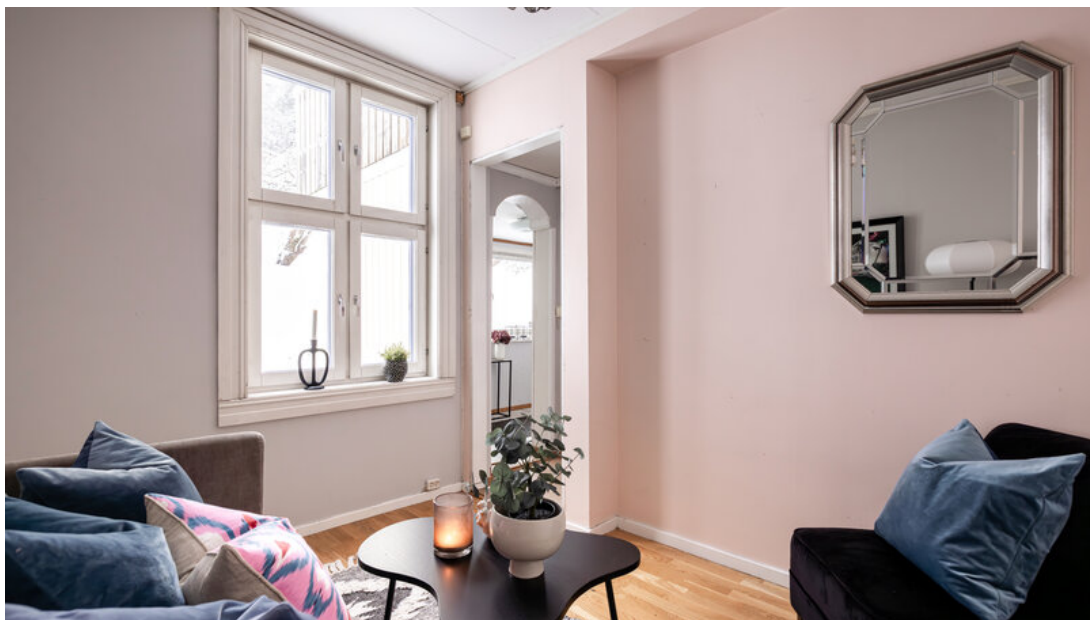








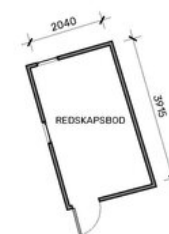
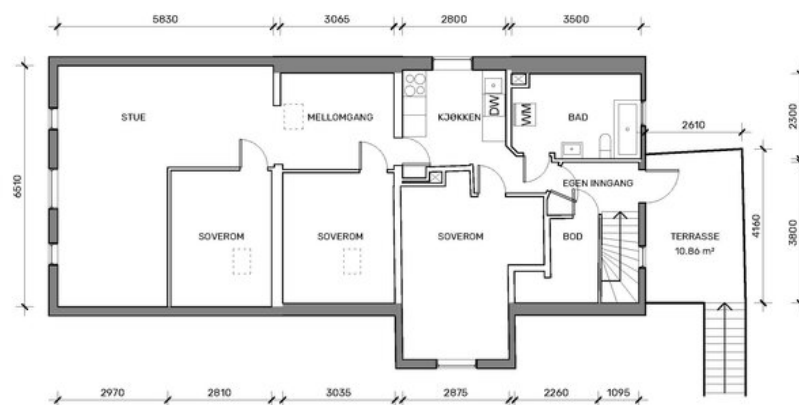






Fyrstikkbakken 28

2. etasje



Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme



| | | | |
|------------|--------------|-------------------------|-------------------|
| Etasje: | Referanse: | Målestokk: | Adresse |
| 2 | Q324081085 | 1 : 100 | Fyrstikkbakken 28 |
| Tagnet av: | Kontrollert: | Format: | Dato: |
| VK | FND | A3 | 02.09.2024 |
| | | Oppdragsgiver: | |
| | | Øyum Takst & Eiendom AS | |

Romly

Verifisert areal.

























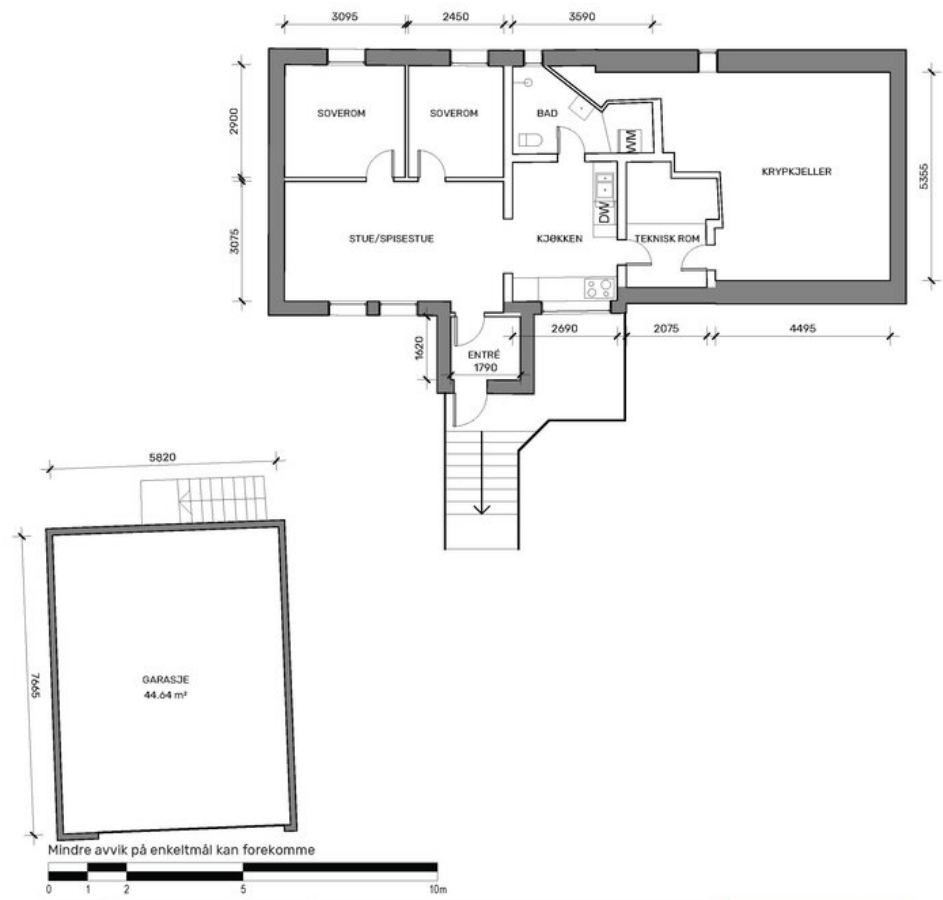






Fyrstikkbakken 28

Kjelleretasje



| | | | |
|-------------------------|---------------------------------|--|--------------------------------------|
| Etasje: U | Referanse: Q324081085 | Målestokk: 1 : 100 | Adresse: Fyrstikkbakken 28 |
| Tegnet av: VK | Kontrollert: FND | Format: A3 | Date: 02.09.2024 |
| | | Oppdragsgiver: Øyum Takst & Eiendom AS | |

Romly
Verifisert areal.































Informasjon

Fyrstikkbakken 28

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

21-0190/24

Boligtype

Enebolig

Adresse og betegnelse

Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO

Gnr 144, bnr 35 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Kristin Goncalves De Jesus

Kjøpesum og omkostninger

12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

322 500,- (Dokumentavgift)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst pantedokument)

500,- (Tinglyst skjøte)

19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

323 740,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))

343 240,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))

13 223 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))

13 243 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1898

Antall soverom

7

Arealer

BRA-i: 247 kvm

Totalt BRA: 247 kvm

TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Fyrstikkbakken 28

Underetasje:

BRA-i: 56 kvm. Bad hybel, kjøkken, to soverom, stue, entré og teknisk rom.

Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 114 kvm. Bad hoveddel, gang, to stuer, mellomgang, kjøkken. Tilbygg:

Kjøkken (ikke tegnet inn i byggetegninger) tilbygg i disponibelt rom, disponibelt rom, bod innredet som dusjbad tilbygg og bod u/trapp.

Total BRA: 114 kvm.

TBA: 14 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 77 kvm. Tre soverom, mellomgang, bod, bad, kjøkken og stue.

Total BRA: 77 kvm.

TBA: 11 kvm.

1. etasje:

TBA: 14 kvm. Terrasse.

2. etasje:

TBA: 11 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. U. etg. stemmer med byggemeldt. 1. etg. har på byggetegninger tegnet inn et soverom i stuen. Det er opprinnelig en dør mellom det som i dag er soverom i tilbygget mot T- banen. I 2. etg. Er det ikke tegnet inn kjøkken eller bad. Kjøkkenet er tegnet inn som oppholdsrom. Badet er byggemeldt som bod. I tillegg er det tegnet inn et eget toalett omtrent der hvor det i dag er bod. Tegningsreferansen er tegninger som ligger i byggesaken fra 1997. I sak fra 1999 om tilbygget mot T- banen er planløsningen tegnet inn som entré og soverom med gjennomgang i to dører til hoveddelen av huset. Det er ikke tegnet inn våtrom og kjøkken. Dette kan kreve endring hos kommunen. Kontakt kommunen for ytterligere opplysninger.

Tilbygget mot T- banen har kun egen utvendig inngang og det er ingen gjennomgang inn til hoveddelen. Dette løser ut krav til egen branncelle. Det er

åpning i konstruksjonen inn til kjøkkenet som antas å være mulig åpne. Dette er ikke ivare tatt og krever søknad hos kommunen. I godtatt melding forutsettes at det bygges som anvist på byggetegninger. Kontakt kommunen for ytterligere opplysninger.

Innhold

Bolig over 3 plan. Boligen inneholder:

Underetasje med egen inngang:

Bad, kjøkken, to soverom, stue, entré og teknisk rom.

1. Etasje

Hoveddel: Bad, gang, to stuer, mellomgang, kjøkken: Separat del: Ikke godkjent separat del som er innredet med kjøkken, dusjbad og bod u/trapp. Utgang til terrasse.

2. Etasje

Tre soverom, mellomgang, bod, bad, kjøkken og stue. Utgang til terrasse.

Dobbeltgarasje.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

1. Etasje

Entré:

Entréen er lys gir et innbydende førsteinntrykk! Her er det god plass til

klesoppheng. Hyggelig liten nisje i "karnapp" med store vinduer gir nydelig lysinnfall i dette rommet. Pene, mønstret belegg på gulv som også er slitesterkt og praktisk i gangen. Herfra er det lett adkomst til de øvrige rommene i boligen, noe som understreker den smarte planløsningen.

Stue:

Denne lyse og innbydende stuen har tre-stavs parkettgulv og god takhøyde som gir rommet en romslig følelse. Vegger og tak er malt lyst, noe som gir et tidløst preg. Den nye rentbrennende peisovnen skaper en varm og koselig atmosfære, perfekt for kalde dager. Stuen har en åpen løsning med plass til flere sosiale soner. God plass til både sittegruppe og stort spisebord. I himling er det stukkatur og rosett.

Terrasse og hage:

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på 14 kvm med hyggelig utsyn over hagen samt trapp med nedgang til hage. Fra tilbygg mot t-banen er det fra 2. etasje adkomst til terrasse på ca. 10 kvm, også her med trivelig utsyn mot hage samt trapp til hagen. Hagen er romslig og store plenarealer og frukttrær omkranser denne boligen noe som gir et frodig uttrykk. Det er mange muligheter for flere hyggelige sosiale soner på tomten. Her er det plass til aktiviteter for hele familien, inkludert trampoline til barna.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen fra Strai er funksjonell med profilerte fronter og en benkeplate i tre. Kjøkkenet har alt du trenger, inkludert Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser (ekstra bredde) og oppvaskmaskin. Det er ikke montert kjøkkenvifte over komfyr. Det er god plass til hyggelig spiseplass ved vindu på kjøkkenet.

Bad (Hoveddel):

Badet er flislagt med varmekabler i gulvet. Innredningen inkluderer vegghengt klosett, servant med underskap og badekar med forheng. Badet ble oppgradert etter skader i forbindelse med sprengning av Gardermobanen og har vært i god stand siden.

Tilbygg:

Dusjbad (Tilbygg er ikke omsøkt):

Lite dusjbad med dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Badet er etablert rundt 2000 i følge eier.

Disponibelt rom innredet som soverom med vindu mot hagen.

Kjøkken/stue med hybelkjøkken med egen inngang.

2. Etasje

Loftsstue:

Koselig loftsstue med sjarmerende skråtak, og fin lysinngang fra tre vinduer. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement.

Kjøkken (2. etg.):

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad (2. etg.):

Enkelt baderom med belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Vindu sørger for gode utluftingsmuligheter. Badet er innredet med badekar, servant og gulvstående toalett. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

Soverommene

I boligens 2. etasje finner du 3 gode soverom.

Hovedsoverom: Romslig og godt rom med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Medfølgende skyvedørsgarderobe som rommer mye. I tillegg er det god plass for ytterligere oppbevaringsløsninger.

Soverom 2 og 3 i denne etasjen har begge sjarmerende skråtak med takvindu. Her er det plass til både seng og skrivepult samt oppbevaringsløsninger.

Kjeller/underetasje

Utleiedel i underetasje:

Boligen har en praktisk utleiedel i underetasje med egen inngang. Denne kan leies ut skattefritt eller passer perfekt for storfamilien som har behov for ekstra plass.

Utleiedelen inneholder:

Entré med plass til klesoppheng.

Stue:

Romslig stue med plass til både sofagruppe med tilhørende møblement samt spisebord. Fra stuen er det godt lysinnfall fra to store vinduer. Flislagt gulv.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin.

2 soverom:

Utleiedelen har to soverom av god størrelse som begge har plass til seng og garderobeskap. Vinduer av god størrelse på begge rom som gir godt lysinnfall og vender mot den frodige, rolige hagen.

Baderom:

Flislagt baderom med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin på forhøyet repos.

Etasjen inneholder i tillegg teknisk rom og krypkjeller.

Kjelleren har varmtvannsberedere på henholdsvis 200 liter og 110 liter. Dette gir rikelig med varmt vann for hele boligen, med den største berederen fra 2008 og den minste fra 1985.

Garasje:

Dobbel garasje på ca. 45 kvm. med solcellepanel montert på tak.

Solcelleanlegget ble montert i 2015.

Garasjen har leddport med fjernbetjening. Kaldt loft med lagringsmulighet.

Bindingsverk med malt panel. Plate i betong og ringmur i Leca.

Skråtakskonstruksjon tekket med betongstein. Himlingshøyde er ca. 2,2 m. Maks kjørehøyde er ca. 187 cm. og maks kjørebredde er ca. 466 cm. Gulvarealet på loftet i garasjen er ikke målbart. Gulvet er på ca. 43 m². Høyde er ca. 1,7 m. på det høyeste.

Parkering

Dobbel garasje på ca. 45 kvm. med solcellepanel montert på tak. Det er i tillegg plass til biloppstillingsplasser på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

Det er montert solcelleanlegg på garasjetaket i 2015. Hovedsikring til anlegget er plassert på loftet i garasjen.

Det er montert selvlesende vannmåler i boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Edvard Bygg byggeanmeldte badet i sokkelleiligheten. Bad i 2 etg er oppført via forsikringselskap, etter en brann fra ca 2004

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært. Edvard Bygg byggeanmeldte badet i sokkelleiligheten. Bad i 2 etg er oppført via forsikringselskap, etter en brann fra ca 2004

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Lech-nor drenerte samtidig som de utførte utvendige trapper og overbygg.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Merelektro jobbet med installasjon av varmepumpe. Proff elektro har nylig utbedret mindre feil i en utestolpe.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Elvia utførte sjekk i 2020. Merelektro sendte inn samsvarserklæring

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats

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

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: For 5 eller 10 år siden, i forbindelse med tilbakeslag i sokkelleilighet ble det utbedret via forsikringselskap. Alt har vært bra siden. Propp i ledningsnett utenfor eiendommen ble fjernet i regi av forsikringselskapet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja.

Var tiltaket søknadspliktig? Nei

Eventuell kommentar: Det er bygd ett lite tilbygg på siden av huset. Det er gjort med egeninnsats.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Feil bruk (manglende lufting) forårsaket noe fukt i sokkelleilighet ca 3 år siden. Dette ble utbedret og det ble satt inn automatisk vifte på bad. Avviket ble løst. Ekstremværet Hans medførte regn fra taket til gangen i 2 etg.

Forsikringselskapet har tatt en gjennomgang og konkludert med at alt var i orden. Det kom også vanninnslag i garasjen som følge av "Hans". Det ble oppdaget en løs taksten i taket. Denne ble satt på plass igjen. Dette kan ha ført regn inn på

undertak og vegg.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det var fukt i sokkelleilighet. Det var manglende utlufting som var årsaken. Automatisk vifte ble satt inn. Avviket er løst. Det har kommet vanninn i garasjen etter ekstremværet "Hans". I krypkjelleren passerer det en liten vannåre. Den har vært der siden opprinnelsesår.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: En taksten satt feil. Den er nå rettet på plass og masse lagt under. Enkelte skjevheter i vegger på den opprinnelige delen kan forekomme.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: 2024 ble elektriker kontaktet grunnet en feil i utestolpe.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Skjevheter forekommer normalt i hus fra 1889 også noe sprekker.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: I forbindelse med tilbakeslag i sokkelleilighet ble det utbedret via forsikringsselskap. Årsaken var en propp i rørledningen langt utenfor eiendommen. Har vært helt fint siden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: 2024 kom det mus inn fra kjelleren og opp i huset. Forsikringsselskapet ble koblet inn. Det ble identifisert hvor de kom inn og det ble iverksatt nødvendige tiltak.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Varmepumpen vann til luft kunne fungert bedre ved å bestille en del. Da kan den kobles til app og enheten kan styres via appen. "Pianoet" til rørene vil også trolig bedre funksjonene.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Sokkelleiligheten er godkjent fra plan og bygningsetaten

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vel. Takstrappen i forbindelse med salget nå.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Denne taksten nå. I forbindelse med salget. Inneholder målinger.

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

Ja

Beskriv: Det lille tilbygget er ikke byggeanmeldt

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det sies at det skal komme en tursti langs t-bane linjen og dermed langs eiendommens grense mot t-banen.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: I forbindelse med t-bane utbedring og bygging av Fyrstikkbakken 14, ble

det satt inn måler for registrering av rystelser

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen nedgravd tank

Garasjen har hatt vanninnsig. I krypkjelleren passerer det en liten vannåre den har vært der siden opprinnelsesår.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Taket er tekket med betong takstein og takrenner/beslag i standard beslagsplate i stål. Bindingsverkvegger med utvendig malt panel.

Deler av huset er bygget på rundt 2000 i følge eier (byggesaken er åpnet 1997).

Den eldste delen er opplyst å være etterisolert (sprøytet inn i konstruksjonen).

Skråtak i trekonstruksjoner. Besiktiget fra innredet 2. etg. Konstruksjonen er gjenbygget og i hovedsak ikke tilgjengelig. Det er en liten loftsluke i den eldste delen med innsyn til en liten del av den gamle takkonstruksjonen (1898). Der

observeres over-/underligger. Bordgangen iden eldste delen har synlig misfarging.

Hengslede vinduer med isolerglass og varierende alder. Takvinduer fra Velux.

Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting.

Profilerte ytterdører med glassfelt. Hoveddøren har Easy Access elektronisk dørlås.

Terrassedører med glassfelt.

Utvendig tretrapp opp til 2. etg. Rekkverk i tre på begge sider av trappen. Støpt

flislagt utetrapp ned til u. etg.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud).

Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Ovnen er byttet en gang mellom 2003 og 2006 i følge eier. Monteringen ble utført av firma.

Det er utført hulltaking (73 mm.) i gipsplate på kjellerveggen ut mot hagesiden på hushjørnet der hvor nedløp kommer ned fra taket. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk bak platen (perforert platen med prober) med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles noe svake forhøyede verdier i bunnsvill, men innenfor det som kategoriseres som tørt.

Det er også utført fuktsøk direkte på flater i den eldste kjellerdelen. I den eldste delen er det kryprom/råkjeller. Grunnet fallforholdene på terrenget renner det vann gjennom denne delen av kjelleren. Det er synlig vann på gulvet på befaringen. (Ikke rennende vann). Det er avdekket fukt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren varme i stor grad. I tillegg er det luft til luft varmepumpe (montert i ca. 2019) og vedovn. Varmepumpe som varmer opp gulv.

Wiessmann pumpen fungerer ikke optimalt. Det anbefalles å skifte "pianoet" i rør i rør.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20.967 kWh for 2023. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 618,-pr. 2025

Estimerte kommunale avgifter og eiendomsskatt for boligen:

Feie-og tilsynsgebyr kr. 486,00
 Renovasjonsgebyr kr. 9 812,75
 Vann-og avløpsgebyr kr. 13 318,96

Totale avgifter 23 617,71

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 363 007,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 452 027,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If forsikring

Polisenr: 7446661

TV/Internett/Bredbånd

Fiber via Telenor. Fiberkabel er ikke gravd ned i grunn og ligger løst på grunnen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 319 kvm (Eiertomt)

Tomten for denne eneboligen er godt opparbeidet og ligger i en skråning. Tomten består av store plenarealer, diverse frukttrær, prydbusker og beplantning. Asfaltert gangvei fra innkjørsel ved garasje og til boligens hovedinngang. Parkering i garasje og god plass til flere biler på egen tomt. Hagen er romslig og har mange frukttrær bla, pæretre, kirsebærtre, 3 vinterepletrær, plommetre, valnøttre, bringebærbusker, 2 søyle morelltre, aprikostre, fikentre, epletre sommer, blåbærbusker og druer. I tillegg rommer hagen diverse prydplanter, peoner, rhododendron, syriner og lilje.

Byggegrunnen består av leirholdige masser under tilbygget, mens den eldre delen av huset har solid fjellfundament. Grunnmuren i tilbygget er laget av pusset Leca, mens den eldste delen av boligen har en robust grunnmur i naturstein og betong.

Utvendig er det synlig knotteplast (grunnmursplate) på det meste av muren, noe som gir en god indikasjon på fuktsikringen av eiendommen. Drenering ble anlagt ny rundt huset i 2000 i forbindelse med tilbygget. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Det er viktig å merke seg at dreneringssystemet ikke er tilgjengelig for inspeksjon, og vurderingen er basert på synlig fuktsikring og kjente

aldersfaktorer.

Forstøtningsmur i betong ved nedgangen til underetasjen. Den opparbeidede eiendommen omfatter velpleid plen, busker og blomsterbed, som gir et hyggelig og innbydende uteområde.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fyrstikkbakken 28 har en fin beliggenhet i et veletablert område på Bryn/Hellerud. Beliggende på nedsiden av Nordre Skøyen Hovedgård hvor marka møter byen. Det er ti minutters gange til Nordre Skøyen Hovedgård - en perle med utsikt, lekeplasser og akebakke på vinteren. Området er omkranset av grøntområder og kort vei til bl.a Østmarka, Lutvann og Østensjøvannet. Her finner du flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med utallige turmuligheter og flere bade- og fiskevann. På vinteren er det også mange turmuligheter i lysløypa. Bråten på Nøklevann er en av Østmarkas fineste badeplasser. Her finner du gressletter, sandstrand, flytebrygge, stupebrygge og rampe for bevegelsehemmede.

Nærområdet byr på mange aktiviteter og fritidstilbud. Nærmeste treningssenter er Evo Teisen. Videre finner du Sats på Hellerud, Mudo Gym på Ulsrud og Skullerud

Sportssenter på Skullerud. Nøklevann ro- og padleklubb (NRTK) samt Skullerud klatresenter som er Nord Europas største klatresenter ligger også kun en liten kjøretur fra boligen.

Dagligvarehandelen kan man gjøre på blant annet Rema 1000 Bryn kun ca. 10 minutters gange fra leiligheten. Det er flere kjøpesenter i ikke langt fra leiligheten som f.eks. Bryn senter med alt av nødvendige servicetilbud. Ikke langt unna finner man også Tveita-, Oppsal- og Manglerud senter med blant annet vinmonopol, apotek, klesforretninger og dagligvare butikker.

Ca. 4 minutters gange til T-banestasjonen på Hellerud. Der har man svært godt kollektivtilbud med T-banens linjer 2 og 3. Disse tar deg til Oslo sentrum på ca. 12 min, og bare knappe 9 minutter ned til Bryn togstasjon. Med toget er du i sentrum på ca. 5 minutter.

Skoler og barnehager

Flere barnehager i området.

Hakkebakkeskogen barnehage ligger i Fyrstikkbakken, i umiddelbar nærhet.

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 8 minutters gange, 0,5 km

Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 9 minutters gange, 0,7 km

Bryn barnehage (1-5 år) 12 minutters gange 68 barn 0,9 km

Bryn barneskole, Bryn skole (1-7 kl.) 9 minutters gange, 0,6 km.

Dersom skole- og barnehagetilbud er betydning, ta kontakt med kommunen. Se kommunene nettsider: <https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/>

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk hos Oslo kommune og bygningssetaten, kan vi ikke se at det foreligger ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av eiendommen. Det foreligger ferdigattest på innredning av bad og WC i kjeller, datert 20.01.1967 og ferdigattest på tilbygg og ombygging, datert 19.04.1999.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I underetasjen stemmer bygget med de godkjente tegningene. I første etasje er et soverom tegnet inn i stuen på de originale byggetegningene, og det var opprinnelig en dør mellom det nåværende soverommet i tilbygget mot T-banen.

I andre etasje er det ikke tegnet inn noe kjøkken eller bad; kjøkkenet er registrert som oppholdsrom, mens badet er klassifisert som bod. I tillegg er det tegnet inn et eget toalett omtrent der hvor boden befinner seg i dag. Tegningsreferansen gjelder dokumentene som finnes i byggesaken fra 1997. I saken fra 1999, angående tilbygget mot T-banen, er planløsningen tegnet inn som entré og soverom med to dører som gir gjennomgang til hoveddelen av huset. Våtrom og kjøkken er ikke inkludert i disse tegningene, noe som kan medføre behov for bruksendringer hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige, og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-4220, datert 15.03.2006. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/144/35:

26.02.1897 - Dokumentnr: 900503 - Bestemmelse om vannrett

Forbud mot generende bedrift

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

12.09.1941 - Dokumentnr: 9189 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

25.03.1943 - Dokumentnr: 2552 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

15.09.1958 - Dokumentnr: 10534 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.09.1958 - Dokumentnr: 10324 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

27.11.1970 - Dokumentnr: 20425 - Erklæring/avtale
Grensegangssak .

03.09.1971 - Dokumentnr: 933409 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1491
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.11.1896 - Dokumentnr: 900331 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 144 BNR 24
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

11.09.1925 - Dokumentnr: 900672 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:610

17.11.1970 - Dokumentnr: 928169 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 144 BNR 39

15.12.1970 - Dokumentnr: 21610 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1491

16.02.1897 - Dokumentnr: 900497 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1

25.03.1943 - Dokumentnr: 2552 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:34

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meglere, den bygningssakkyndiges

tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring,

innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,86% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 120 400,-

Tilrettelegging: 15 900,-

Nordvik Grunnpakke: 21 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 857,-

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. februar 2025

Megler

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 41478478

Megler 2

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner

Tlf. 48224921

Meglerforetaket


Nordvik Løren

Lørenveien 44

0585 OSLO

Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 831 332



Vedlegg

Fyrstikkbakken 28

Tilstandsrapport

Enebolig
 Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 144, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 28.08.2024 Rapportdato: 03.02.2025 Oppdragsnr.: 13722-2891 Referansenummer: RE1982
 Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsrapporter, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsrapport og skadetaksering av byggverk.

Hvis det er oppgitt areal i rapporten er de beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor kravene i ny avhendingslov per 1. januar 2022. (Se også punkt under arealer for utfyllende informasjon).



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum
 Uavhengig Takstingeniør
 erik@taksthuset.no
 900 88 685



NITO



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 (spiknedstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (spiknedstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bøgetellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bad, annek, 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, brannceiler og forhold som åpenbart kan påvirke helsete, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligene har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strukturtiltak 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 gir 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 fare 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 35
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Enebolig - Byggeår: 1898

UTVENDIG

Taket er tekket med betong takstein.

[Gå til side](#)

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Deler av huset er bygget på rundt 2000 i følge eier. (Byggesaken er åpnet 1997). Den eldste delen er opplyst å være etterisolert (sprøytet inn i konstruksjonen).

Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra innredet 2. etg. Konstruksjonen er gjenbygget og i hovedsak ikke tilgjengelig. Det er en liten loftsluke i den eldste delen med innsyn til en liten del av den gamle takkonstruksjonen (1898). Der observeres over-/underligger. Bordgangen iden eldste delen har synlig misfarging.

Vinduer: Hengslede vinduer med isolerglass og varierende alder. Takvinduer fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting.

Profilerte ytterdører med glassfelt. Hoveddøren har Easy Access elektronisk dørlås. Terrassedører med glassfelt. Det er ikke lås fra terrassedøren ut fra stuen.

1. etg.: Terrasse i tre med rekkverk i stål og glasskonstruksjon. Balkongen er på ca. 14 m². Balkongen er omtrent vestvendt. 2. etg.: Terrasse i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 11 m². Balkongen er omtrent sydvendt. Eier har ingen kjente lekkasjer fra terrassene.

Utvendig tretrapp opp til 2. etg. Rekkverk i tre på begge sider av trappen. Støpt flislagt utetrapp ned til u. etg.

INNVEDIG

Overflater: Parkett, fliser vinylbelegg, malte flater og panel.

[Gå til side](#)

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u. etg.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

1. etg.: Vedovn i stuen med glassdør.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Ovnen er byttet en gang mellom 2003 og 2006 i følge eier. Monteringen ble utført av fagfolk.

Det er utført hulltaking (73 mm.) i gipsplate på kjellerveggen ut mot

hagesiden på hushjørnet der hvor nedløp kommer ned fra taket. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk bak plasten (perforert plasten med prober) med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/muggluk. Det måles noe svake forhøyede verdier i bunnsvill, men innenfor det som kategoriseres som tørt.

Det er også utført fuktspøk direkte på flater i den eldste kjellerdelen. I den eldste delen er det kryprom/råkjeller. Grunnet fallforholdene på terrenget renner det vann gjennom denne delen av kjelleren. Det er synlig vann på gulvet på befaringen. (Ikke rennende vann). Det er avdekket fukt.

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Profilerte og glatte innerdører.

Oppvarming: Vannbåren varme i stor grad. I tillegg er det luft til luft varmepumpe og vedovn.

VÅTROM

Bad hybel:

[Gå til side](#)

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blande batteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin på forhøyset reos. Det er utført fuktspøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra rundt 2000 i følge eier og ble bygget i forbindelse med tilbygget.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tiluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktspøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

1. etg. bad hoveddel:

Eldre flislagt bad med innebygget badekar, servant med ett greps blande batteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktspøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier er litt usikker på eksakt alder på badet. Badet ble oppgradert i forbindelse med oppståtte skader i forbindelse med sprengning av Gardermobanen. (Gardermobanen ble åpnet i 1998).

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket merkbare/målbare fukt.

1. etg.: dusjbad tilbygg :

Lite dusjbad med dusjgarnitur, servant med ett greps blande batteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktspøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 35
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er etablert rundt 2000 i følge eier.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk/bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbare fukt.

Bad 2. etg:

Bad med badekar, servant med ett greps blande batteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktspøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Det er opplyst at badet er fra 2008 og ble bygget opp igjen etter en brann samme år.

Det er ikke ventilering på badet.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk/bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbare fukt.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging på badene. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2. etg.: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blande batteri. Nisje til komfy. Integreert kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktspøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra 2008 og ble byttet etter brann.

Ventilator med kullfilter.

Hybel nede: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blande batteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktspøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent eksakt alder på innredningen, men eldre enn 2010, antatt fra 2000. Skapfronter er byttet i 2023 i følge eier.

1. etg. hoveddel: Kjøkkeninnredning fra Strai med profilerte fronter i gummitre. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blande batteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser (ekstra bredde) og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktspøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010.

Eier er usikker på eksakt alder på innredningen, men det er eldre enn 2000.

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i pipeløpet. Det er viftekonvektor som står på og sprer varm uteluft ut i rommet pluss lufteluke.

1. etg., tilbygg: Hybel kjøkkeninnredning med rustfritt benkebeslag med integrert oppvaskkum og to greps svingbart blande batteri. Keramisk koketopp med to kokesoner. Kjøleskap er satt inn i det ene benkeskapet. Ingen utslag på fuktspøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er ikke installert komfyrvakt. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent eksakt alder på kjøkkenet, men antatt eldre enn 2010.

Spalteventiler i vinduer. Ingen annen ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består av plastrør, kobberør med og uten plastkappe. Eier antar at mye av røranlegget er byttet rundt 2000 i forbindelse med tilbygget.

Synlige avløpsrør (under servanter og kummer) er av plast. Soilrør i støpejern og i plast er delvis tilgjengelig. En del nyere rør observeres i råkjelleren. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Det er naturlig ventilasjon i huset.

Ventilasjon: U. etg.: Spalteventiler i vinduer. Avtrekk på badet. Kullfiltervifte på kjøkkenet. 1. etg.: Tilbygg mot T-banen: Spalteventiler i to vinduer på kjøkkenet. Ellers ingen ventiler. Hoveddel: Ventilator på kjøkkenet. Ellers ingen ventiler. 2. etg.: Spalteventiler i Veluxvinduer. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil i pipeløpet.

Sanitær: 1. etg.: Vaskemaskin montert under trappen i eget kott. Vinylbelegg er lagt på gulvet.

1. etg.: Luft til luft varmepumpe. Inne delen er plassert i stuen. Eier opplyser at pumpen fungerer som den skal.

Kjeller: Varmtvannsbereider på ca. 200 liter og en bereder på ca. 110 liter. Den største berederen er produsert i 2008 og den minste er produsert i 1985.

Luft til vann oppvarming i gulv i huset. Utedelen er montert på veggen bak huset. Diverse tanker, samlestokker og sprednett (rør) er montert i den gamle kjellerdelen. Hybel nede: Vannbåren varme i alle gulvene. 1. etg.: Tilbygg mot T-banen: Vannbåren varme i gulvet på kjøkkenet. Hoveddel: Vedovn i stuen. Vannbåren gulvvarme i stuen, kjøkkenet, gangen og badet. 2. etg.: Det er vannbåren varme i gulvene. Unntak er gang, kott og kjøkken. Eier opplyser at alle gulv med vannbåren varme fungerer. Hoveddelen av anlegget er montert i forbindelse med tilbygg og er omtrent 25 år gammelt. Det er opplyst at Viessmann ble installert ca. 2019 av VVS varmesystemer AS.

Kjeller: Sikringskap i kjelleren med automatsikringer og

Beskrivelse av eiendommen

Jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser. Overspenningsvern på 50 A. 2. etg.: Sikringskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 17 kurser. Hovedsikring på 63 A.

Det er montert solcelleanlegg på garasjetaket i 2015. Hovedsikring til anlegget er plassert på loftet i garasjen.

Brannvarslere i alle etasjer i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparater. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser under tilbygget og fjell under den eldste delen av huset.

Synlig knotteplast (grunnmursplate) på det meste av muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Det er opplyst at drenering er lagt ned ny rundt huset rundt 2000 i forbindelse med tilbygg.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuksikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Grunnmur i pusset Leca i tilbygget. Den eldste delen av huset har grunnmur i naturstein og noe betong.

Forstøtningmurer er av betong ved nedgangen til u. etg.

Opparbeidet eiendom med plen, busker og bed. Huset ligger i skråning. Fallforholdene på terrenget rundt huset er skrått og det er fall på terrenget inn mot bygningskroppen på oversiden av bygget.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

U. etg. stemmer med byggemeldt. 1. etg. har på byggetegninger tegnet inn et soverom i stuen. Det er opprinnelig en dør mellom det som i dag er soverom i tilbygget mot T-banen. I 2. etg. Er det ikke tegnet inn kjøkken eller bad. Kjøkkenet er tegnet inn som oppholdsrom. Badet er byggemeldt som bod. I tillegg er det tegnet inn et eget toalett omtrent der hvor det i dag er bod. Tegningsreferansen er tegninger som ligger i byggesaken fra 1997. I sak fra 1999 om tilbygget mot T-banen er planløsningen tegnet inn som entré og soverom med gjennomgang i to dører til hoveddelen av huset. Det er ikke tegnet inn våtrom og kjøkken. Dette kan kreve endring hos kommunen. Kontakt kommunen for ytterligere opplysninger.

Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

På tegninger er det tegnet inn to porter. Dagens situasjon er en bred dobbelport.

[Gå til side](#)

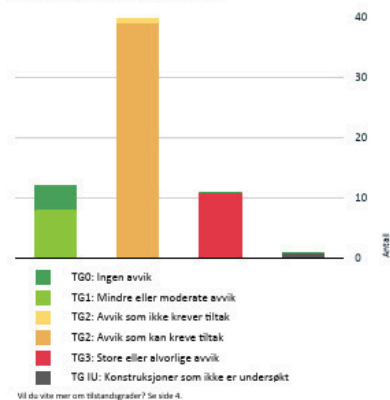
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

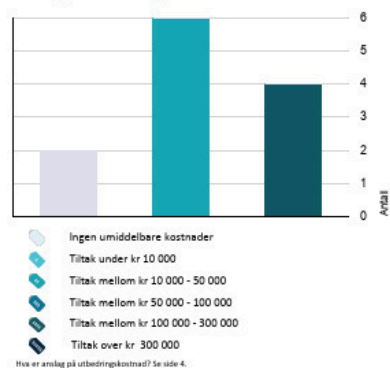
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Boligen er ganske full (kasser/ting/møbler) på befaringen, noe som ikke er helt optimalt, spesielt for vurdering av flater. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faksjasse. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Kostnadsestimater i rapporten (TG 3) må betraktes som vide anslag på kostnad. Innhent alltid konkrete vurderinger og tilbud fra entreprenører for bindende priser.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, gjøre egne søk i kommunens arkiv o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon - uthus [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Bad hoveddel > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > dusjbod tilbygg > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > dusjbod tilbygg > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 35
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 35
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|--------|--|-----------------------------|
| 1 | Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |
| 1 | Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| 1 to 4 | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT | |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| 1 to 2 | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK | |
| 1 | Utvendig > Taktekkning | Gå til side |
| 1 | Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| 1 | Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| 1 | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| 1 | Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| 1 | Utvendig > Dører | Gå til side |
| 1 | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| 1 | Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| 1 | Innvendig > Overflater - 2 | Gå til side |
| 1 | Innvendig > Radon | Gå til side |
| 1 | Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| 1 | Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| 1 | Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| 1 | Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| 1 | Innvendig > Gulv garasje | Gå til side |
| 1 | Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| 1 | Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| 1 | Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| 1 | Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| 1 | Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater Gulv | Gå til side |
| 1 | Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| 1 | Våtrom > 1. etasje > dusjbad tilbygg > Overflater Gulv | Gå til side |
| 1 | Våtrom > 1. etasje > dusjbad tilbygg > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| 1 | Kjøkken > Underetasje > kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| 1 | Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| 1 | Kjøkken > 1. etasje > kjøkken tilbygg > Overflater og innredning | Gå til side |
| 1 | Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| 1 | Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| 1 | Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| 1 | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| 1 | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| 1 | Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| 1 | Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner | Gå til side |
| 1 | Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
| 1 | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| 1 | Tekniske installasjoner > Vannbåren varme | Gå til side |
| 1 | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| 1 | Tomteforhold > Drenering | Gå til side |
| 1 | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 | Gå til side |
| 1 to 3 | AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK | |
| 1 | Utvendig > Takvinduer | Gå til side |

Oppdragsnr.: 13722-2891

Befaringsdato: 28.08.2024

Side: 9 av 34

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

| | | | |
|--------------------------------|---------|--|---|
| Byggeår | 1898 | Kommentar | Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. |
| Anvendelse | Bolig | | |
| Standard | | | Boligen har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner. |
| Vedlikehold | | | Boligen har etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon. |
| Tilbygg / modernisering | | | |
| 1997 | Tilbygg | Søknummer 199701530 i kommunens byggesaksarkiv. Gjelder tilbygget mot vest. | |
| 1999 | Tilbygg | Det finnes en søknad (199909631) i arkivet med "godtatt medling". I følge eier er tilbygget mot T-banen bygget uten tillatelse. Det skaper litt usikkerhet siden det ligger en sak i arkivet på tiltaket. Det anbefales å kontakte kommunen for vurdering/status. Det er ikke gjort andre undersøkelser enn søk i elektronisk arkiv. | |

UTVENDIG

1 to 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein. Ukjent alder på steinen, men antatt fra 2000.

Taket er vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige hensyn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe mose og grønske på steinen. Fargepigment er noe utvasket. Steinen er hel.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales vask/spyling av stein med jevne mellomrom. At pigment på stein er vesket ut er først og fremst estetisk og kan eventuelt males.

1 to 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Det er montert snøfangere på deler av inngangssiden. Takstige på baksiden av huset.

Det er opphold på beferingen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp. Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer i takrenner, beslag eller nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gradrennebeslag har avflassing av plastbelegget på platen. Selve beslaget er helt. I takrenne som er synlig fra terrassen i 2. etg. er det synlig nedbøying og det ligger vann i rennen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag og renner bør vurderes av blikkenslager. Rens av renner er del av årlig vedlikehold og bør utføres. Motfall eller nedbøying av takrenner må rettes opp. Beslag på pipe er ført inn i sementfuge og fuget med silikon. Denne type fuger tørker ut over tid og har behov for å byttes med jevne mellomrom. (Silikonfuge skal tette i overgangen mellom pipe og beslag).

Konsekvensen av takrenner og nedløp som er tette eller har feil fall er at vann fra nedbør kan renne ukontrollert ned på fasaden.



Takrenne er bøyd ned og det ligger vann i rennen.

1 to 2 Veggkonstruksjon

Bindingsvervvegger med utvendig malt panel. Deler av huset er bygget på rundt 2000 i følge eier. (Byggesaken er åpnet 1997). Den eldste delen er opplyst å være etterisolert (sprøytet inn i konstruksjonen). Utover det så er panel på den eldste delen av eldre årgang. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er noen skader i den gamle panelen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledding mot grunnmur.

Det mangler hjørnekasse på karnapp. Generelle alderstegn på den eldste delen av huset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere hjørnekasse på karnapp. Dette er et gammelt hus og kjøpere må være oppmerksomme på at årlig vedlikehold kan innebære å bytte ut panel stedvis, vask og maling. Det å etablere lufting av panelen etter dagens standard betyr i praksis at panel må lukes ut. Ved eventuell bytte av panel bør god lufting etableres.

Oppdragsnr.: 13722-2891

Befaringsdato: 28.08.2024

Side: 10 av 34

Tilstandsrapport



Gammel panel. Bruks slitasje og enkelte merker.



Manglende hjørnekasse.

10.3 Veggkonstruksjon - uthus

Uthus med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Åpninger i vegg som følge av skader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekleddning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

10.3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Sikrøtøk i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra innredet 2. etg. Konstruksjonen er gjenbygget og i hovedsak ikke tilgjengelig. Det er en liten loftsluke i den eldste delen med innsyn til en liten del av den gamle takkonstruksjonen (1898). Der observeres over-/underligger. Bordgangen iden eldste delen har synlig misfarging.

Det er ingen synlige store nedbrytninger i konstruksjonen. Konstruksjonen har ikke synlige luftespalter i takutspring. Lufing er antatt lagt i leitgangen over tak. Det er luffet på et par stein på taket nærmest T-banen og der er det lagt undertak i trefiberplater (Sutaksplater).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Dette gjelder i den gamle delen. Den nyeste delen er ikke mulig å vurdere siden den delen er gjenbygget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

På såpass gamle konstruksjoner er det sannsynlig at det på et eller annet tidspunkt kan ha vært en lekkasje fra taket. Eier kjenner ikke til pågående lekkasjer. Beslag og taktekking er byttet i forbindelse med bygging av tilbygget og det antas et synlig misfarging er aldersrelatert. Vedlikehold av tekkning og beslag er viktig. Følg også med på generell basis i inspeksjonsluken ved nedbør. Se også punkt om taktekkning og beslag vedrørende vedlikehold. Det kan ikke utelukkes at ved ytterligere og grundigere undersøkelser avdekkes et konkret vedlikeholdsbehov.

10.2 Vinduer

Underetasje: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede og har vippefunksjon. Kun sidehengsling på vinduene på kjøkkenet. Vinduene har produksjonstempel fra 1997. Vinduene på kjøkkenet har frostet folie. Vinduene på det ene soverommet har solfilm på innsiden.

1. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer med utvendig vørevinduer. Vinduene er sidehengslede. Vinduene har produksjonstempel fra 1984 og 1985.

2. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer med utvendig vørevinduer. Vinduene er sidehengslede. Vinduene har produksjonstempel fra 1985.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere vinduer er harde å åpne. Ett beslag utvendig har avflasset maling i stuen opppe. Det er noen hakk og merker i vinduene nede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Småre låsemekanisme. Male beslag utvendig.

Vinduer nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for bytte. Vinduene fungerer peri i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene.



Avflasset beslag på gavlvindu.

10.2 Takvinduer

Tilstandsrapport

Takvinduer fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spaltespøring for lufing.

Årstall: 2000 Kilde: Andre opplysninger: Tilbakemelding fra Velux

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer over halvparten av forventet levetid. Det er noe bruksrelaterte merker i beslag og karm. Vinduene fungerer som de skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Periodisk vedlikehold som smøring av låsemekanisme osv. anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.1 Vinduer - 2

1. etg.: Tilbygg mot T-banen, kjøkken: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede og har vippefunksjon. Produksjonsår er 2001. Hoveddel: 2- lags isolerglass i pvc- rammer i karnappet. Vinduene er produsert i 2018.

2. etg., karnapp (soverom): 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Vinduene er produsert i 2010. Sidehengslede vinduer med vippefunksjon i stuen. Vinduene er produsert i 2008.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

10.2 Dører

1. etg.: To profilerte ytterdører med glassfelt. Hoveddøren har Easy Access elektronisk døråpner. Terrassedør med glassfelt. Det er ikke lås fra terrassedøren ut fra stuen.

2. etg.: Profilert stålytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rustskader i metalldeiler i og rundt dører.

Rust på overflate gjelder 2. etg. Bruksmerker i dørene nede. Døren i 2. etg. subber i karm/terskel. Det er ikke lås fra terrassedøren ut fra stuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene fungerer. Hvis mulig å anbefales at rusten på dørbildet fjernes. Men kan forsøke å slippe ned overflaten og male. Det anbefales å kontakte fagfolk for vurdering av metoder og utbedring. I ytterste konsekvens må døren byttes. Justere dør. Bruksmerker i de andre dørene kan utbedres med pussing og maling. Installere lås i terrassedør.



Dør 2. etg. Rust og overflateskader.

10.1 Dører - 2

U. etg.: Malt profilert ytterdør.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etg.: Terrasse i tre med rekkverk i stål og glasskonstruksjon. Terrassen utgjør delvis tak på underliggende tilbygg/hybel. Gulvet har plattning i tre og underliggende sveiset membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen over forkannten av terrassen og ned i takrenne. Høyde på rekkverk er ca. ca. 95-97 cm. Balkongen er på ca. 14 m². Balkongen er omtrent vestvendt.

2. etg.: Terrasse i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Terrassen utgjør tak på underliggende tilbygg. Gulvet har plattning i tre og underliggende sveiset membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon med unntak av den ytterste delen som er lagt over kanten. Avrenning over forkannten. Høyde på rekkverk er ca. ca. 92 cm. Terrassen er på ca. 11 m². Balkongen er omtrent sydvest.

Eier har ingen kjente lekkasjer fra terrassene.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Generell bruks slitasje på fletter. Noen løse terrassebord, grønne etc. Membran på begge terrassene er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Spyling og overflatebehandling av terrassebord.

10.2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp opp til 2. etg. Rekkverk i tre på begge sider av trappen. Høyde på rekkverk er ca. 94 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

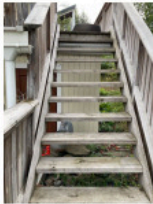
Åpning mellom trinnene er 12-13 cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å legge mindre åpninger.



Ca. 12-13 cm. åpning mellom trinnene.

1 TO 3 Utvendige trapper - 2

Støpt flislagt utetrapp ned til u. etg.

Vurdering av avvik:

• Tiltak:

Det mangler håndløpere i trappen. Flisene er i stor grad sprukket og også helt løse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for utbedring. Fliser må fjernes, håndløpere må monteres.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000



Overviktsbilde

Andre utvendige forhold

Eier opplyser at under uværet Hans var det vann i gressjen. Dette er tørket og det er ikke konstatert skader som følge av det.

INNVEDIG

1 TO 1 Overflater

U. etg., veggflater: Malte flater og malte pussede flater. Himling: Malt himling/himlingsplater. Se eget pkt. om gulv.

1. etg., gulv: Parkett i hovedsak. Vinylbelegg i liten gang i tilbygget mot T-banen og på kjøkkenet og vinduskarnappet. Veggflater: Malte flater og mønstret tapet. Himling: Malt himling/himlingsplater.

2. etg., gulv: Parkett. Veggflater: Malte flater, malt strie og panel. Himling: Panel og malte flater. Skråtak i deler av etasjen.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter bruk, veggfester etc.

1 TO 2 Overflater - 2

U. etg.: Fliser på gulvet i hybelen. 1. etg., gulv: Fliser på kjøkkenet i tilbygget mot T-banen. 2. etg.: Parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte løse fliser på kjøkkenet i tilbygget mot T-banen. Det er noe hullsregistrering i fliser i u. etg. (men ikke bom eller løse fliser). 2. etg.: Noe knirk i overgangen mellom gammel og ny del.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For et best mulig resultat må flater tas opp og byttes. Knirk kan også skyldes underliggende konstruksjoner. Kontakt fagfolk for vurdering og utbedring.

1 TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkeleg og støpt plate i betong i u. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfellige steder/rom i hver etasje. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i 1. etg. og 2. etg.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TO 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke er lokalisert i kjelleren. Pipen er i tegl.

Det foreligger ingen informasjon om mengler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Ovnen er byttet en gang mellom 2003 og 2006 i følge eier. Monteringen ble utført av fagfolk.

Vurdering av avvik:

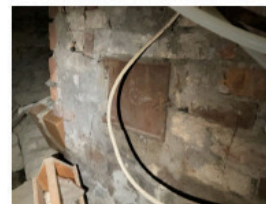
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekk/riss er observert i soverommet i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeleg.

Ofte kan man montere nye røykrør i rustfritt stål i gamle piper. Kontakt fagfolk for vurdering.



Feieluke i kjeller



Sprekk/riss i pipen i 2. etg.

1 TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drønering'

Det er utført hulltakning (73 mm.) i gipsplate på kjellerveggen ut mot hagesiden på hushjørnet der hvor nedløp kommer ned fra taket. Veggene har isolasjon og plast på varm side. Isolasjon og plast begrenser innsyn i stor grad. Det er ikke mulig i noen særlig grad å visuelt vurdere konstruksjonen uten å skjære opp plast og fjerne isolasjon. Dette er ikke gjort. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk bak platen (perforert platen med prober) med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og lukket etter fukt/misfarging/mugglukkt. Det måles noe svake forhøyede verdier i bunnsvill, men innenfor det som kategoriseres som tørt.

Man kan kategorisere fuktmåling i fem: Tørt, akseptabelt, fuktig, meget fuktig og vått. Denne målingen legger seg på tørt, helt på grensen til akseptabelt. Dette kan skyldes et visst oppslag fra grunn.

Det presiseres at hulltakning er utført på ett sted i kjelleren og at boring av hull andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er temperert og lett fuktig etter en periode med regn.

Det er også utført fuktsøk direkte på flater i den eldste kjellerdelen. I den eldste delen er det kryprom/råkjeller. Grunnet fallforholdene på terrenget renner det vann gjennom denne delen av kjelleren. Det er synlig vann på gulvet på befaringen. (Ikke rennende vann). Det er avdekket fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen med plast var vanlig i byggeår, men er en oppbyggingsmetode man har gått bort fra. Ideelt bør vegger under grunn ikke kles inn. Dette skjuler konstruksjonen på en slikt måte at skader kan oppstå uten at det merkes.

Det er påvist fukt i den eldste delen. Årsaken er et vann naturlig renner mot bygget fra utsiden og videre på fjellet inne i råkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere større. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

Fukt/vann gir økt fare for mugg/soppspor. Vann må ledes bort og rundt bygg. Tiltak for å holde vann ute fra kjelleren anbefales. Konkrete tiltak bør vurderes av fagfolk. Kjellerrom må ventileres og helst holdes temperert.

Tilstandsrapport



Sprekker i fliser.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Punktsekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 10 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm.

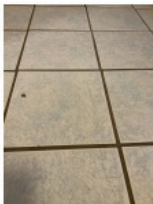
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist et høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørtersekel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Utbedring av påviste avvik er vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.



Riss/sprekker i fliser.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med kleiring, ikke synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke koblet avløpsrør fra sluket og til sluket. Ved dusjing vil vann renne utover gulvet før det renner ned i sluket.

Det er ikke mulig å fastslå om det er lagt membran på gulv og vegger. Normalt kan membran observeres nede i sluk.

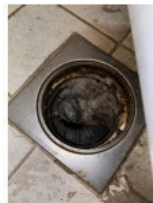
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Hvis membran mangler så har man per definisjon et bad som ikke er fuktstikt. I dette tilfellet vil vann fra dusjing gå ned i grunn, men det skal likevel vurderes som feil utførelse. Med usikkerhet rundt løsningen og sammen med andre påviste avvik på badet anbefales rehabilitering. Alle arbeider bør/må dokumenteres.

Per nå så er det installert dusjkabinett. Dette gir god kontroll på dusjvann. (Se eget punkt om kabinett).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk under kabinettet.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant med ett greps bløndebløtt. Dusjkabinett med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin på forhøyet repos. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpet fra kabinettet er ikke lagt ned i sluket, men renner fritt ut av kabinettet og utover gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør må monteres.



Manglende avløpsrør under kabinettet.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tiluft.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TO 3 Generell

Eldre flislagt bad med innebygget badekar, servant med ett greps bløndebløtt og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Sluk under servanten med uljent membranløsning. Rommet er ventilert med elektrisk vifte og overstrømming under døren.

Eier opplever ikke problemer med badet. Eier er litt usikker på eksakt alder på badet. Badet ble oppgradert i forbindelse med opprømte skader i forbindelse med sprengning av Garderobobanen. (Garderobobanen ble åpnet i 1998).

Bad/vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. Membran er over forventet levetid. Uljent løsning på membran og manglende informasjon/dokumentasjon. Det er boret hull i gulvet under toalettet. Det kan ikke utelukkes at dette har skadet membranen. (Badekar sikrer likevel god kontroll med dusjvann).

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hull i flisgulvet.

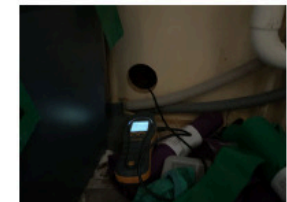


Sluk under servant.

1. ETASJE > BAD HOVEDDEL

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket merkbare/målbare fukt.



Hulltaking i baderomsvegg.

1. ETASJE > DUSJBAD TILBYGG

Generell

Tilstandsrapport

Lite dusjbad med dusjgarnityr, servant med ett greps bløndebløtter og gulvstående toalett. Det er utført fuktstøkk på overflaten uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er etablert rundt 2000 i følge eier. Badet er svært lite i areal.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

1. ETASJE > DUSJBAD TILBYGG

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Vinylbelegg på veggene. Malt himling.

1. ETASJE > DUSJBAD TILBYGG

1 TO 2 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg. Punktstøkk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 5 mm. Høyde på terskel er ca. 65 mm. Ved testing av dusjen renner vannet ut over det meste av gulvet og blir liggende på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessig tetting uten oppkant rundt sølvrør. Belegget er ikke limt inntil eller klemt med egnet list mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se pkt. om membran siden gulvbelegget også er membran.



Ufagmessig løsning.



Vann fra dusjen renner på hele gulvet ved test.

1. ETASJE > DUSJBAD TILBYGG

1 TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og vinylbelegget lagt under klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

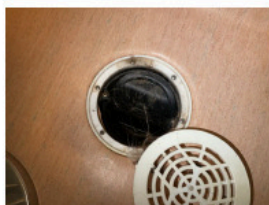
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000



Sluk.

1. ETASJE > DUSJBAD TILBYGG

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant med to greps bløndebløtter. Dusjbatteri med hånddusj. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sanitærutstyret fungerer og noen umiddelbare tiltak vurderes ikke som nødvendig. Men med eldre anlegg kan feil oppstå.

1. ETASJE > DUSJBAD TILBYGG

Tilstandsrapport

1 TO 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tiluft må etableres.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > DUSJBAD TILBYGG

1 TO 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulteking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk/bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbart fukt.



Fuktmåling bak dusjen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplater med oppvaskkum og ett greps svingbart bløndebløtter. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktstøkk foren benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent eksakt alder på innredningen, men eldre enn 2010, antatt fra 2000. Skapfronter er byttet i 2023 i følge eier.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Strå med profilerte fronter i gummitre. Tre benkeplater med oppvaskkum og ett greps svingbart bløndebløtter. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser (ekstra bredde) og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktstøkk foren benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010.

Eier er usikker på eksakt alder på innredningen, men det er eldre enn 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Løse dørhåndtak. Generell bruksslitasje.

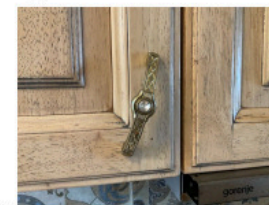
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøperen må vurdere egne behov for oppgradering. Kjøkkenet fungerer. Som et minimum bør håndtak festes.



Test av koketopp.



Løse håndtak.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TO 1 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i pipeløpet. Det er viftekonvektor som står på og sprer varm uteluft ut i rommet pluss lufteluke.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN TILBYGG

1 TO 2 Overflater og innredning

Hybel kjøkkeninnredning med rustfritt benkebeslag med integrert oppvaskkum og to greps svingbart bløndeblønde. Keramisk koketopp med to kokesoner. Kjøleskap er satt inn i det ene benkeskapet. Ingen utslag på fultsak foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er ikke installert komfyrvakt. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent eksakt alder på kjøkkenet, men antatt eldre enn 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Løst bløndeblønde. (Ingen lekkasjer).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Feste bløndeblønde. Kontakt rørlegger.



Test av koketoppen.

1. ETASJE > KJØKKEN TILBYGG

1 TO 1 Avtrekk

Spalteventiler i vinduer. Ingen annen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Ventilator bør monteres.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart bløndeblønde. Nisje til komfyr. Integrert kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fultsak foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra 2008 og ble byttet etter brann.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøleskapsdøren henger og stopper opp i karmen. Døren må løftes for å lukke døren. Bruksplattasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøleskapsdør bør justeres. Kjøper må vurdere egne behov med tanke på oppgradering.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

U. etg.: Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe og plastrør. Eldre kobberrør. Bad: Skjult anlegg. Rør er trukket ut av veggen til koblingspunkter. Kryprom/råkjeller: Plastrør og kobberrør med plastkappe trukket frem til diverse gjennomføringer til bad, kjøkken osv. Hovedinntaket med hovedstøpekran er plassert i kjelleren. Det er vannmåler på inntaket. Dette betyr at avregning av vannforbruk skjer på faktisk forbruk og ikke sjablonmessig avregning knyttet til areal (som er den vanligste avregningsmodellen i Oslo kommune). Det er samlestopper med merkede kurser i den ene kjellerrommet. I tillegg er det beredere til fordeling av varmtvann og gulvvarme. (Se eget punkt om vannbåren varme).

1. etg.: Vannrør kjøkken tilbygg mot T-bane: Kobberrør med plastkappe trukket opp av gulvet i benkeskapet. Skjult anlegg forvrig. Kjøkken hoveddel: Kobberrør med plastkappe. Eldre rør. Bad: Skjult anlegg. Rom u/trapp: Opplegg for vaskemaskin.

2. etg., vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Bad: Samlestokker bak luke med stoppekraner. Rørene er merket. Rør fremstår som nyere og er antatt byttet i 2008 (etter brann).

Eier antar at mye av røranlegget er byttet rundt 2000 i forbindelse med tilbygg.

Vurdering av avvik:

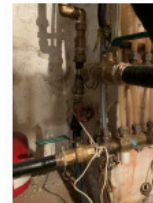
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Enkelte deler av anlegget fremstår som eldre. Rør er ikke isolert i kjelleren. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med froste rør. Ukjent komplett historikk på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Generelt anbefales en gjennomgang av røranlegget utført av rørlegger. Anlegget er komplekst og stort med mange installasjoner og med varierende alder. Det anbefales isolering av rør i kjelleren som forebyggende tiltak.



Hovedstøpekran med reduksjonsventil.

1 TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør (under serverant og kummer) er av plast. Sollrør i støpejern og i plast er delvis tilgjengelig. En del nyere rør observeres i råkjelleren. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i huset.

U. etg.: Spalteventiler i vinduer. Avtrekk på badet. Kullfiltervifte på kjøkkenet.

1. etg.: Tilbygg mot T-banen: Spalteventiler i to vinduer på kjøkkenet. Ellers ingen ventiler. Hoveddel: Ventilator på kjøkkenet. Ellers ingen ventiler.

2. etg.: Spalteventiler i Veluxvinduer. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil i pipeløpet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

1 TO 2 Andre VVS-installasjoner

1. etg.: Vaskemaskin montert under trappen i eget kott. Vinylbelegg er lagt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fultsikret med lekkasjestopper eller sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjestopper bør monteres. Kontakt rørlegger.

1 TO 2 Varmesentral

1. etg.: Luft til luft varmepumpe. Inne delen er plassert i stuen. Eier opplyser at pumpen fungerer som den skal.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ukjent servicehistorikk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 35
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelbakken 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

Generelt krever denne type anlegg (som har gass) service med jevne intervaller. Kontakt varmepumpeleverandør for service.

10.2 Varmtvannstank

Kjeller: Varmtvannsbereider på ca. 200 liter og en bereder på ca. 110 liter.

Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederne er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Den største berederen er produsert i 2008 og den minste er produsert i 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederne er ikke fultsikret med lekkasjestopper eller sluk, men det er vurdert at eventuelt lekkasjevann vil gå ned i grunnen under bygget. Det er likevel å anbefale å installere lekkasjestopper siden lekkasjestopper vil stenge av vann ved eventuell lekkasje og dermed på en måte varsle om feil med bereder. Uten lekkasjestopper kan det i prinsippet lekke uten at det avdekkes med mindre man tilfeldigvis inspisierer.

Pkt. om alder gjelder kun den ene berederen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjeikring ved varmtvannstank.

10.3 Vannbåren varme

Luft til vann oppvarming i gulv i huset. Utedelen er montert på veggen bak huset. Diverse tanker, samlestocker og sprednernett (rør) er montert i den gamle kjellerdelen.

Hybel nede: Vannbåren varme i alle gulvene. 1. etg.: Tilbygg mot T-bane: Vannbåren varme i gulvet på kjøkkenet. Hoveddel: Vedovn i stuen. Vannbåren gulvvarme i stuen, kjøkkenet, gangen og badet. 2. etg.: Det er vannbåren varme i gulvene. Unntak er gang, kott og kjøkken.

Eier opplyser at alle gulv med vannbåren varme fungerer. Hoveddelen av anlegget er montert i forbindelse med tilbygg og er omtrent 25 år gammelt. Det er opplyst at Viessmann ble installert ca. 2019 av VVS Varmesystemer AS.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eier opplyser at regulator til kjelleren er defekt. Varmen reguleres i følge eier av fører ute. Det er varme i gulvet, men den fungerer ikke som den skal med defekt regulator.

Eier opplyser at Viessmann pumpen ikke fungerer optimalt. Det er problemer med å regulere hver enkelt krets sånn at det går an å justere på oppen varmen pr. krets. 5 års reklamasjon gjelder enda i følge eier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kontakt rørlegger for bytte/rep. av defekt regulator og en generell gjennomgang.

10.1 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 elektrisk virksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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 elektrisk virksomhet.

Kjeller: Sikringskap i kjelleren med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser. Overspenningsvern på 50 A.

2. etg.: Sikringskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 17 kurser. Hovedsikring på 63 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til overspenningsvern mangler i skapet.

Det er montert solcelleanlegg på garasjetaket i 2015. Hovedsikring til anlegget er plassert på loftet i garasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er krav til samsvarserklæring på installasjon av el. anlegg. Dette skal foreligge på alle installasjoner utført etter 1.1.1999. Fra gjeldende forskrift: "Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12."
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 35
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelbakken 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det var en brann i huset i 2008, men dette er sett i stand igjen som del av forsikringsoppgjør.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el-sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Berøringsfare i sikringskapet i kjelleren.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap i kjelleren. Berøringsfare (mulighet for støt).



Sikringskap 2. etg.

10.0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i brannstandard NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i alle etasjer i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser under tilbygget og stein under den eldste delen av huset.

10.2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terrang'

Synlig knotteplatt (grunnmursplate) på det meste av muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Det er opplyst at drenering er lagt ned ny rundt huset rundt 2000 i forbindelse med tilbygg.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplatt og alder hvis kjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det renner vann inn i kjelleren. Det er en vannføring som naturlig ledes mot huset. Frø gammelt av er dette løst med at vannet renner gjennom den eldste delen av huset. Tilbygget ligger lavere enn den eldste delen, men fremstår som tørr. Det er litt usikkert hvordan vann renner inn og ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å gjøre tiltak for å hindre vann å trenge inn i bygget. Kontakt entreprenør for vurdering av mulige tiltak.

To 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i pusset Leca i tilbygget. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er ikke avdekket store sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren. Inne er det lektet ut og plateslått og muren er ikke tilgjengelig inne.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

To 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Den eldste delen av huset har grunnmur i naturstein og noe betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Muren er relativt gammel og det er naturlig at det forekommer sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk muren. Skader bør utbedres. Kontakt murermester for vurdering.

To 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong ved nedgangen til u. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kontakt murermester for vurdering av utbedring.

Kostnadestimat: 100 000 - 300 000



Støttemur i u. etg.

To 3 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, busker og bed. Huset ligger i skråning. Fallforholdene på terrenget rundt huset er skrått og det er fall på terrenget inn mot bygningsskroppen på oversiden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er vann i råkjelleren. Se også pkt. om drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak må vurderes sammen med drenering

Kostnadestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Lager

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

2009

Kommentar

År hentet fra byggesak

Standard

Dobbelgarasje med leddport med fjernbetjening. Kaldt loft med lagringsmulighet. Bindingsverk med malt panel. Plate i betong og ringmur i Leca. Skråtakskonstruksjon tekket med betongstein Gras

Vedlikehold

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

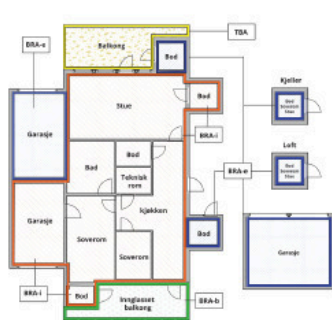
Hva er måleverdig areal?

Areal: 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 optas av yttervegger.



| | |
|---------------------------------|--|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealen innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne 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 målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealen 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 skilnad 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 vanlig 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

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Underetasje | 56 | | | 56 | | | 56 |
| 1. etasje | 114 | | | 114 | 14 | | 114 |
| 2. etasje | 77 | | | 77 | 11 | 27 | 104 |
| SUM | 247 | | | | 25 | 27 | 274 |
| SUM BRA | 247 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Bad hybel, kjøkken, 2 soverom, stue, entré, teknisk rom | | |
| 1. etasje | Bad hoveddel, gang, 2 stuer, 2 rom (i bruk som soverom, men ikke godkjent), mellomgang, kjøkken, kjøkken tilbygg, dusjbad tilbygg, bod u/trapp | | |
| 2. etasje | 3 soverom, mellomgang, bod, bad, kjøkken, stue | | |

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,2 – 2,3 m i underetasjen. Ca. 2,4 – 2,5 m i 1. etasje, ca. 0,5 – 2,3 m i 2. etasje.

To terrasser (TBA) på ca. 11 (2. etg.) og 14 m² (1. etg.).

I tilbygget mot T-banen er arealet ca. 18 m² (Areal er medtatt i BRA-i).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: U. etg. stemmer med byggemeldt. 1. etg. har på byggetegninger tegnet inn et soverom i stuen. Det er opprinnelig en dør mellom det som i dag er soverom i tilbygget mot T-banen. I 2. etg. er det ikke tegnet inn et eget toalett omtrent der hvor det i dag er bod. Tegningsreferansen er tegninger som ligger i byggesaken fra 1997. I sak fra 1999 om tilbygget mot T-banen er planløsningen tegnet inn som entré og soverom med gjennomgang i to dører til hoveddelen av huset. Det er ikke tegnet inn våtrom og kjøkken. Dette kan kreve endring hos kommunen. Kontakt kommunen for ytterligere opplysninger.

Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 35
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelbakken 4
0375 OSLO



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Kommentar: Tilbygget mot T- banen har kun egen utvendig inngang og det er ingen gjennomgang inn til hoveddelen. Dette løser ut krav til egen branncelle. Det er åpning i konstruksjonen inn til kjøkkenet som antas å være mulig åpne. Dette er ikke ivare tatt og krever søknad hos kommunen. I godtatt melding forutsettes at det bygges som anvist på byggetegninger. Kontakt kommunen for ytterligere opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Ekstern bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | |
| 1. etasje | | 9 | | 9 | |
| SUM | | 9 | | | |
| SUM BRA | 9 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Ekstern bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | | Bod/lager | |

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 1,8 m - 2,1 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 35
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelbakken 4
0375 OSLO



| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Ekstern bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Loft, ikke målbart | | | | | |
| Etasje | | 45 | | 45 | |
| SUM | | 45 | | | |
| SUM BRA | 45 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Ekstern bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Loft, ikke målbart | | | |
| Etasje | | Garasje | |

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,2 m. Maks kjørehøyde er ca. 187 cm. og maks kjørebredde er ca. 466 cm.

Gulvarealet på loftet i garasjen er ikke målbart. Gulvet er på ca. 43 m². Høyde er ca. 1,7 m. på det høyeste.

Begge etasjer i garasjen er relativt fulle på beføring og dermed utfordrende å måle. Det tas derfor et lite forbehold om areal. Areal som er målt stemmer med byggetegninger fra 2009.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegninger er det tegnet inn to porter. Dagens situasjon er en bred dobbelport.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-------------|------------|------------|
| Enebolig | 243 | 4 |
| Redskapsbod | 0 | 9 |
| Garasje | 0 | 45 |

Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 35
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---|------------------------|
| 28.8.2024 | Erik Øyum Kristin Goncalves De Jesus | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 301 OSLO | 144 | 35 | | 0 | 1319.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Fyrstikkbakken 28

Hjemmelshaver

De Jesus Kristin Goncalves

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Bryn i Oslo. Kort vei til forretninger, Østmarka, Nordre Skøyen hovedgård med tilhørende parkanlegg og Østensjøvannet. Nærmeste maforretning er Rema 1000 i Ole Deviks vei. Tveitasenteret ligger i kort avstand til boligen. (Ca. 15 minutters gange). Godt utbygget kollektivtilbud med T-bane og buss. Området har god dekning av skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Skattetakst og formuesverdi

| Formuesverdi | År | Kommentar |
|--------------|------|--|
| 2 388 000 | 2023 | Som primærbolig i følge tall fra eier. |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--|----------|------|----------------|--------------|
| Kommentar | | | | |
| Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer. | | | | |

Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 35
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 28.08.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 28.08.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 28.08.2024 | | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkveikshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak røte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatefukt med egnet søkeutstyr (fuktdiikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).

- **Utvudet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellerkull.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012.

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

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2012 og eterselskapsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2012 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget sljønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

I Verdi A5, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendtlager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendtlager.no/RE1982>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

De Jesus, Kristin G 9578-5994-4-1364602 2025-02-23 09:08:58



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttytt dato
23. feb. 2025
Oppdragsnummer
21-0190/24

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Om eierskapet

| | |
|--|--|
| Gateadresse til salgsobjekt Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO | Meglerfirma Nordvik Løren |
| Selgere Kristin Goncalves De Jesus | |
| Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 28. januar 1992 | Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei |
| Selges eiendommen som et dødsbo? Nei | Har du kjennskap til eiendommen? Ja |
| Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja | |
| Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 7446661 Forsikret i: If | |

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Edvard Bygg byggeanmeldte badet i sokkelleiligheten. Bad i 2 etg er oppført via forsikringselskap, etter en brann fra ca 2004

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Edvard Bygg byggeanmeldte badet i sokkelleiligheten. Bad i 2 etg er oppført via forsikringselskap, etter en brann fra ca 2004

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekstremværet Hans medførte regn fra taket til gangen i 2 etg. Forsikringselskapet har tatt en gjennomgang og konkludert med at alt var i orden. Det kom også vanninnslag i garasjen som følge av "Hans". Det ble oppdaget en løs taksten i taket. Denne er satt på plass igjen. Dette kan ha medført regn inn på undertak og vegg. Garasjen og bod er oppført på egeninnsats. Firmaet Lech-nor utførte overbygg over døren. Oppført utvendig trapp opp til 2 etg, og innsatt dør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lech-nor drenerte samtidig som de utførte utvendige trapper og overbygg.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Merelektro jobbet med installasjon av varmepumpe. Proff elektro har nylig utbedret mindre feil i en utestolpe.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia utførte sjekk i 2020. Merelektro sendte inn samsvarserklæring.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: For 5 eller 10 år siden, i forbindelse med tilbakeslag i sokkelleilighet ble det utbedret via forsikringselskap. Alt har vært bra siden. Propp i ledningsnett utenfor eiendommen ble fjernet i regi av forsikringselskapet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det er bygd ett lite tilbygg på siden av huset. Det er gjort med egeninnsats.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Feil bruk (manglende lufting) forårsaket noe fukt i sokkelleilighet ca 3 år siden. Dette ble utbedret og det ble satt inn automatisk vifte på bad. Avviket ble løst. Ekstremværet Hans medførte regn fra taket til gangen i 2 etg. Forsikringselskapet har tatt en gjennomgang og konkludert med at alt var i orden. Det kom også vanninnslag i garasjen som følge av "Hans". Det ble oppdaget en løs taksten i taket. Denne ble satt på plass igjen. Dette kan ha ført regn inn på undertak og vegg.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det var fukt i sokkelleilighet. Det var manglende utlufting som var årsaken. Automatisk vifte ble satt inn. Avviket er løst. Det har kommet vanninnslag i garasjen etter ekstremværet "Hans". I krypkjelleren passerer det en liten vannåre. Den har vært der siden opprinnelsesår.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: En taksten satt feil. Den er nå rettet på plass og masse lagt under. Enkelte skjevheter i vegger på den opprinnelige delen kan forekomme.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: 2024 ble elektriker kontaktet grunnet en feil i utestolpe.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Skjevheter forekommer normalt i hus fra 1889 også noe sprekker.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: I forbindelse med tilbakeslag i sokkelleilighet ble det utbedret via forsikringselskap. Årsaken var en propp i rørledningen langt utenfor eiendommen. Har vært helt fint siden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: 2024 kom det mus inn fra kjelleren og opp i huset. Forsikringselskapet ble koblet inn. Det ble identifisert hvor de kom inn og det ble iverksatt nødvendige tiltak.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Varmepumpen vann til luft kunne fungert bedre ved å bestille en del. Da kan den kobles til app og enheten kan styres via appen. "Pianoet" til rørene vil også trolig bedre funksjonene.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Sokkelleiligheten er godkjent fra plan og bygningsetaten

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vel. Takstrappen i forbindelse med salget nå.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Denne taksten nå. I forbindelse med salget. Inneholder målinger.

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

Ja

Beskriv: Det lille tilbygget er ikke byggeanmeldt.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det sies at det skal komme en tursti langs tbane linjen og dermed langs eiendommens grense mot Tbanen.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: I forbindelse med tbane utbedring og bygging av Fyrstikkbakken 14, ble det satt inn måler for registrering av rystelser

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen nedgravd tank

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0190/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

de Jesus, Kristin G

Dato

2025-02-23

Identifikasjon

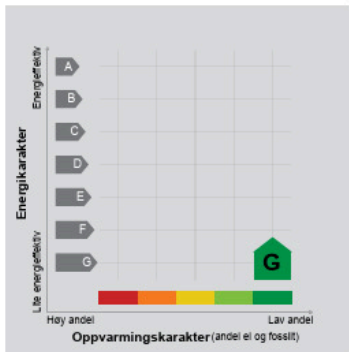
 de Jesus, Kristin G



ENERGIATTEST



| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Fyrstikkbakken 28 |
| Postnummer | 0667 |
| Østet | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 144 |
| Bruksnummer | 35 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningnummer | 80306016 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energilattest-2024-31158 |
| Dato | 27.09.2024 |



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av kjellervegg
- Termografering og tetthetsprøving

- Slå el-apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Milla Johnsen
FYRSTIKKBAKKEN 28

Dato: 06.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86497989
8035316

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 35

Vi viser til bestilling av 20240906 for FYRSTIKKBAKKEN 28.

GNR. 144 BNR. 35

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.11.1896.

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

1321 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

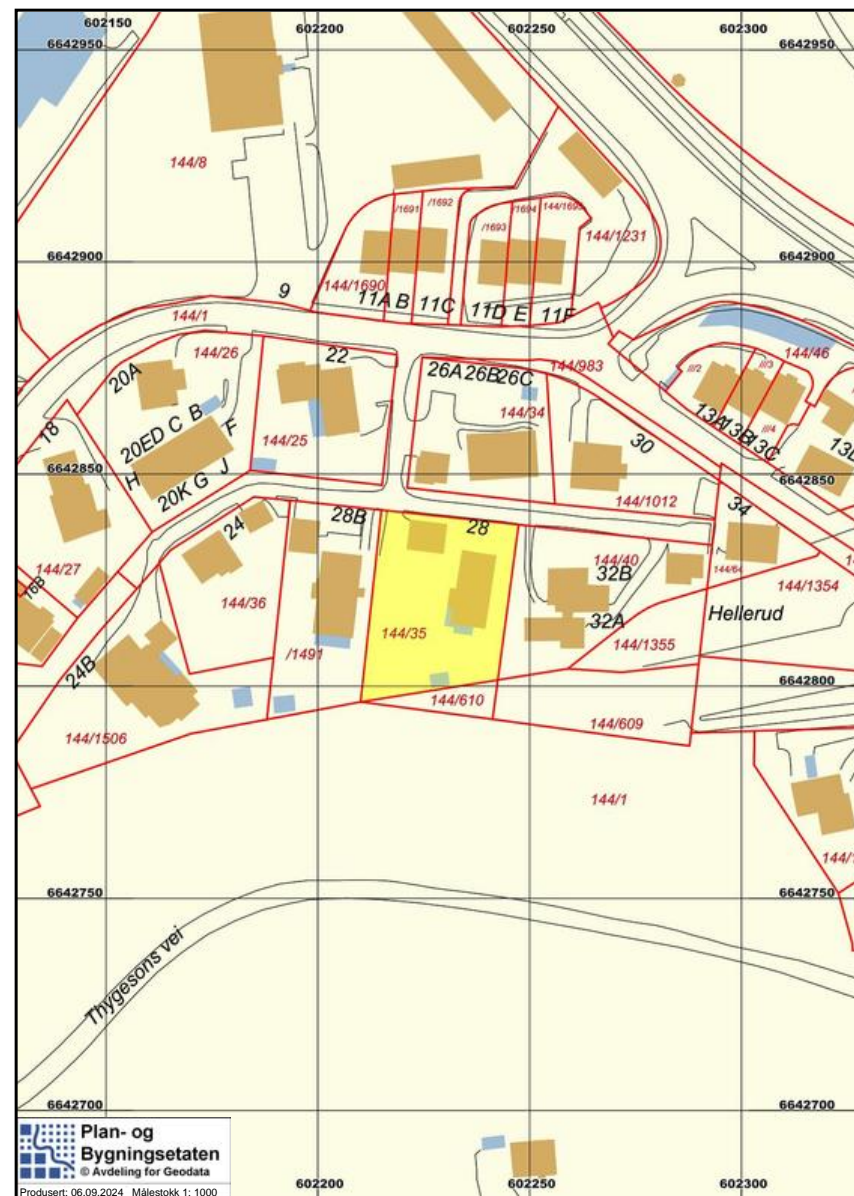
Kristin Tveit
Enhetsleder

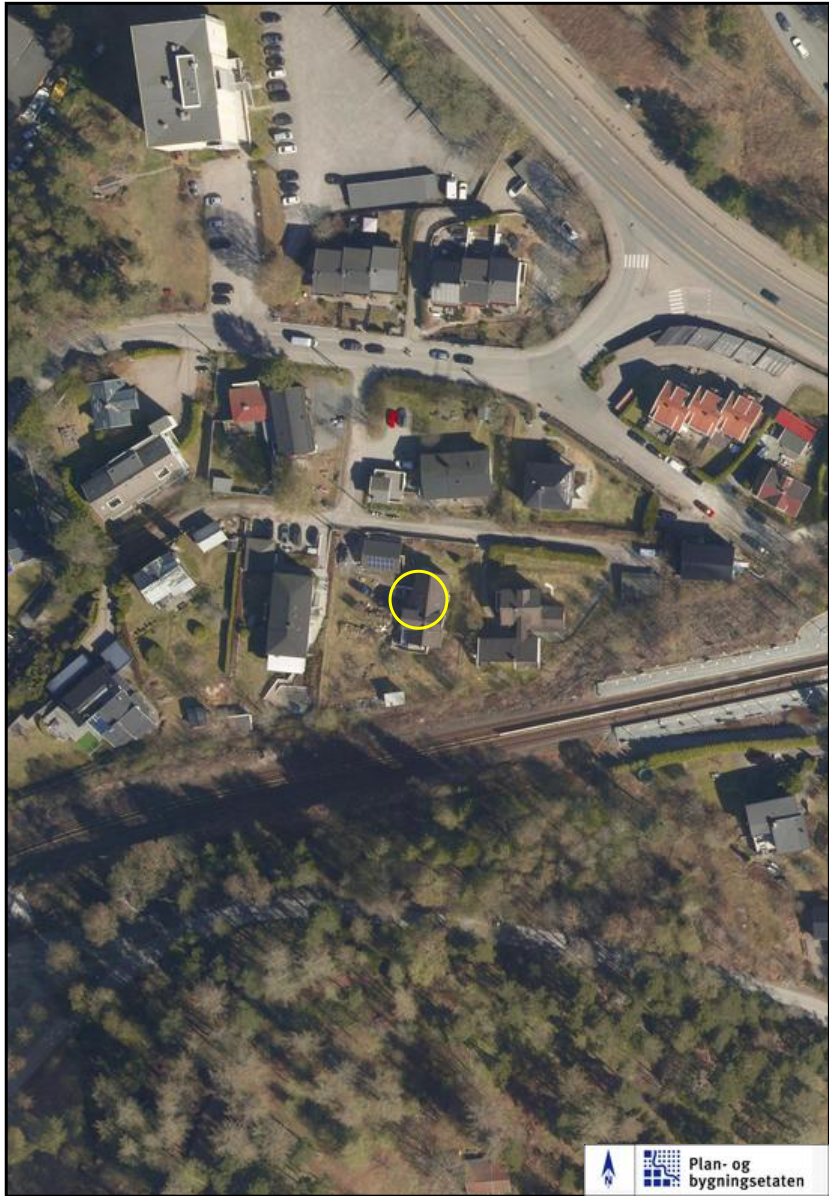


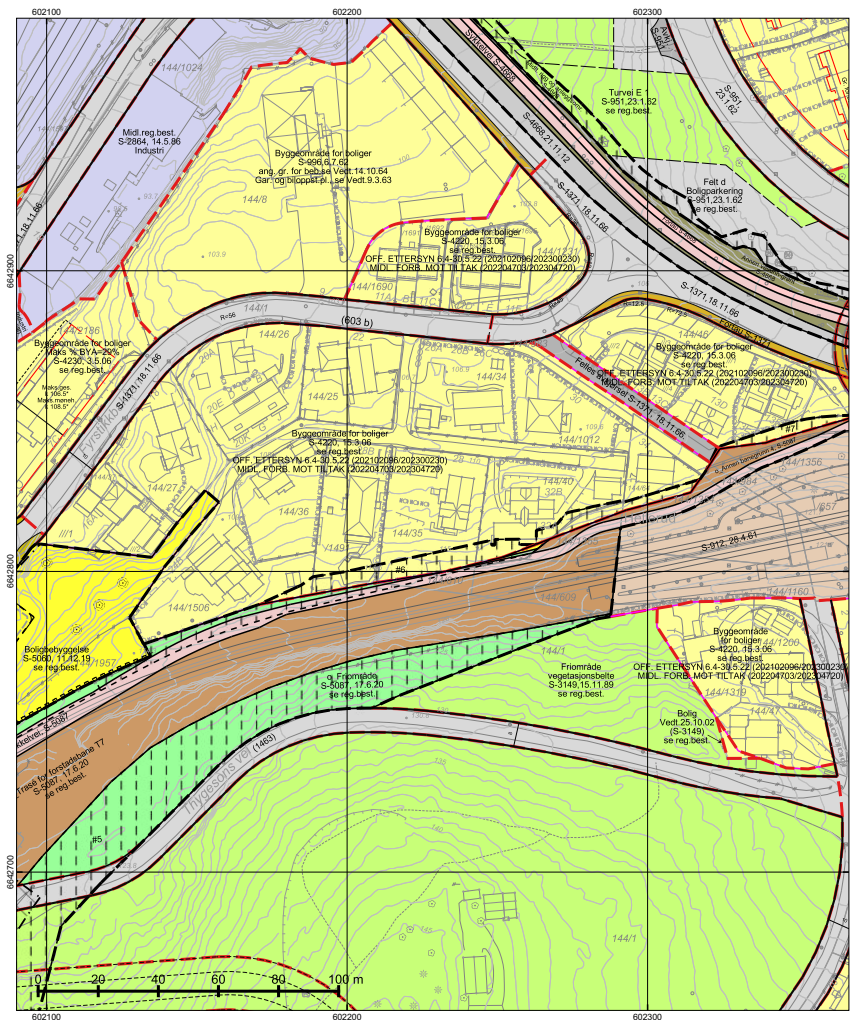
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postno/mak@pbe.oslo.kommune.no







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

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>Dato: 06.09.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> | <p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenlagt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>PlottID/Best.nr.: 134249/ 86497989</p> <p>Adresse: FYRSTIKKBAKKEN 28</p> <p>Gnr/Bnr: 144/35</p> | <p>Deres ref.: 45876/ MJU@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p> | |

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

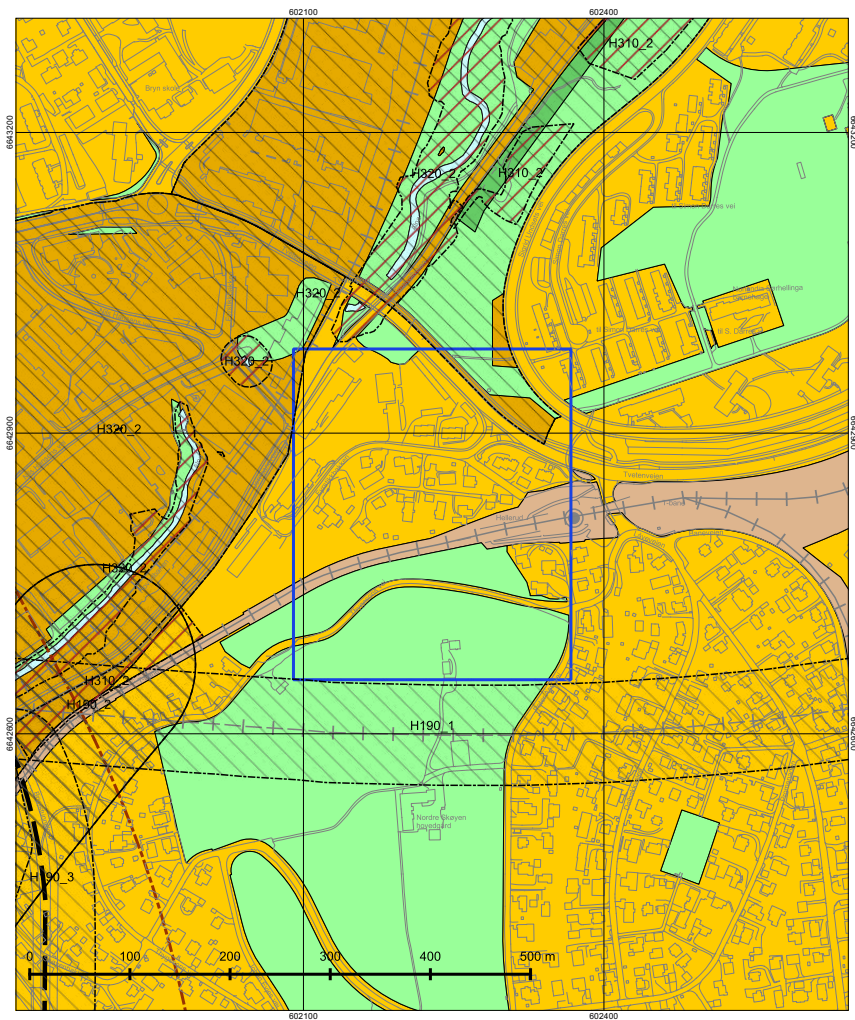
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skileiype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grantareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 3040 - Friområde
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 912 - Grense for forelig plan
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Forelig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

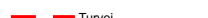




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>Oslo</p> <p>Dato: 06.09.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | <p>Naturangfold</p> <p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturangfold (red) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstille reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> |
| | <p>PlottID/Best.nr.: 134249/ 86497989</p> <p>Adresse: FYRSTIKKBAKKEN 28</p> <p>Gnr/Bnr: 144/35</p> | <p>Deres ref.: 45876/ MJJO@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p> | |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Oslo</p> <p>Dato: 06.09.2024 Målestokk 1:3000 Koordinatssystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr.: 134249/86497989 Deres ref.: 45876/ MJJO@MSNOP</p> | <p>Kommuneplanen 2015–2030</p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2.2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.gbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p> | |
|---|--|--|

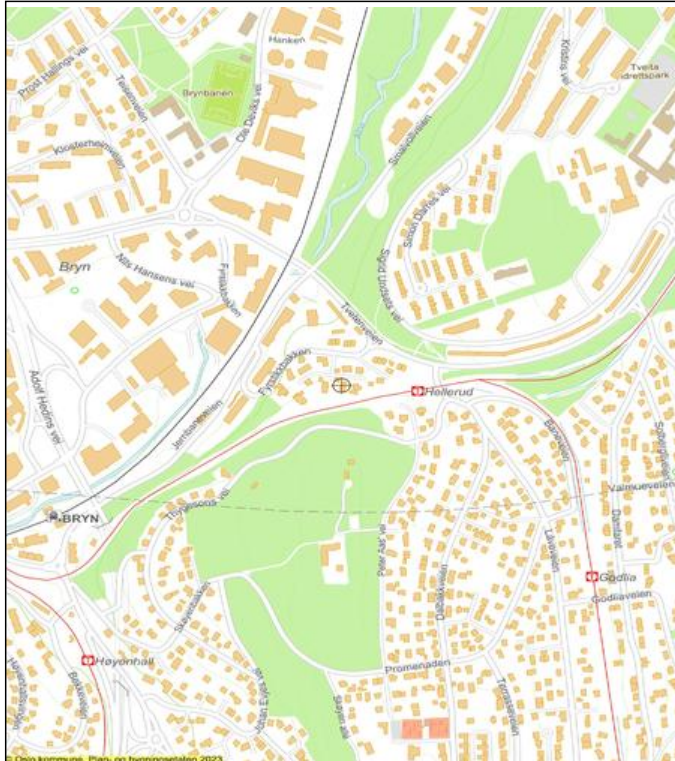
Tegnforklaring - kommuneplan

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

Oversiktskart

Adr.: Fyrstikkbakken 28
Gnr bnr : 144 / 35

Bydel : ØSTENSJØ
Skolekrets (2020/2021): Bryn



Dato: 06.09.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)





Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningssetaten



Bruk den digitale byggesøknaden for fagfolk:

Raskt, enkelt og komplett

Vi fyller automatisk inn alle eiendomsopplysninger og planer, og gir deg relevante spørsmål for søknaden din.

Du får

- raskere fordeling av søknaden din til saksbehandler
- nyttig veiledning gjennom relevante spørsmål
- lettere komplette søknader

Hva inneholder den digitale byggesøknaden?

I den digitale byggesøknaden kan du søke om

- oppføring av småhus
- oppføring av større bygg
- endring av eksisterende bygg
 - påbygg
 - tilbygg
 - fasadeendring
 - bruksendring
 - balkong
 - loft

I den digitale rammesøknaden er alle spørsmålene tilpasset eiendommen du skal bygge på. Du fyller inn relevante opplysninger om byggeprosjektet, laster opp tegninger og kart som beskriver prosjektet, og lager gjennomføringsplan med ansvarsretter. Du kan lagre underveis og redigere søknaden før du sender den inn.

Alle som har fått en rammetillatelse, kan bruke den digitale byggesøknaden for å søke om igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Bruk de digitale søknadstjenestene for byggesaker du allerede er i gang med.

Søk digitalt på oslo.kommune.no/bygesak

Vi tilbyr bedriftsbesøk

- Ønsker du en demonstrasjon av den digitale byggesøknaden?
- Har du lyst å teste de nye søknadstjenestene våre?
- Ta kontakt på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

21 80 21 80
23 49 10 00
1315 01 01357
NO 971 040 823
MVA



S-5087

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Østensjøbanen (Brynseng - Hellerud)

Vedtaksdato: 17.06.2020

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201708743](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Reguleringsbestemmelser for Østensjøbanen (Brynseng - Hellerud)

Detaljregulering for gnr/bnr 144/1, 144/12, 144/617, 144/1088, 137/111 m.fl.

Det regulerte området er vist på plankart merket UTI – 201708743, datert 28.02.2019 og revidert 14.01.2020.

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppgradering av T-bane på strekningen mellom Brynseng og Hellerud.

Bestemmelser til arealformål

1 Fellesbestemmelser

1.1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1.1 Anleggsfaseplan (pbl. § 12-7 nr. 12)

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det foreligge anleggsfaseplan som også skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse. Anleggsfaseplanen skal angi:

- Kjøreruter og størrelse på anleggstrafikk
- Sammenhengende traseer for gående og syklende
- Tiltak for trygg skolevei
- Tilgjengelighet for brann- og beredskapskjøretøy
- Tilgjengelighet for eksisterende virksomheter, og evt. midlertidige tiltak
- Plan for massehåndtering
- Marksikringsplan
- Krav til støvende anleggsaktiviteter

1.1.2 Miljøoppfølgingsprogram (MOP) (pbl. § 12-7 nr. 3, 12)

For oppgraderingstiltak på T-banen skal det utarbeides et miljøoppfølgingsprogram som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulempen i anleggsfasen.

1.1.3 Ytre miljøplan (YM-plan) (pbl. § 12-7 nr. 3, 12)

For oppgraderingstiltak på T-banen skal det utarbeides en Ytre miljøplan (YM-plan). YM-planen skal på en systematisk måte redegjøre for ivaretagelse av krav og føringer for det ytre miljøet i prosjekteringen og gjennom anleggsperioden, herunder støy, vibrasjoner, forurensning til grunn og luft, landskapsvirkning,

naturmiljø, kulturmiljø, og naturmiljø, energiforbruk, materialvalg og avfallshåndtering. Ytre miljøplan skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse ved søknad om rammetillatelse.

1.1.4 Overvannshåndtering (pbl § 12-7 nr. 4)

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordroyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.1.5 Støy (pbl. § 12-7 nr. 3)

Grenseverdiene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 skal legges til grunn for støybelastning på støyfølsom bygging og utendørs oppholdsarealer.

Aktuelle støyskjermingstiltak er langsgående støyskjermer og andre tiltak nær T-banen for å redusere støybelastning mot bebyggelse og lokale støytiltak knyttet til bygninger og uteoppholdsplasser. Plassering og utforming av støytiltak skal konkretiseres i forbindelse med detaljprosjektering og dokumenteres i byggeplan.

1.1.6 Vibrasjoner (pbl. § 12-7 nr. 3)

For vibrasjoner fra skinnegående T-banetraffikk i planområdet skal grenseverdiene angitt i Norsk Standard NS 8176 tabell B1 klasse C være retningsgivende for vibrasjoner i ny bebyggelse. Der vibrasjonsforholdene overskrider grenseverdiene skal tiltak utredes.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

2.1.1 Arealbruksjustering innenfor samferdselsformål ved vei (pbl. § 12-7 nr. 1)

Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det mindre justeringer mellom underformål for kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei og annet veiareal dersom justeringene skaper en mer funksjonell vei- og trafikksituasjon, samtidig som opprinnelige hensyn tilfredsstilles. Eventuelle endringer som utføres skal godkjennes av veieier.

2.1.2 Tiltak innenfor samferdselsformål ved T-bane (pbl. § 12-7 nr. 1)

Innenfor areal regulert til forstadsbane og annen banegrund har Sporveien rett til å etablere anlegg for drift av T-bane. Dette omfatter alle sporveistekniske tiltak (T-banespor, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, skap/tekniske bygg, sikkerhetsgjerd, master, fundamenter, kabelkanaler), tunneler og tunnelportaler, bruer, kulverter, skjæringer og fyllinger, samt støttemurer og støyskjermer.

Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det mindre justeringer mellom underformål forstadsbane og annen banegrund.

Vertikalnivå 1 – under grunnen

2.2 Trase for forstadsbane, T6

2.2.1 Arealbruk (pbl. § 12-7 nr. 1, 14)

Felt Trase forstadsbane T6 (Hellerudtunnelen) skal være offentlig.

Vertikalnivå 2 – på grunnen

2.3 Kjøreveg 1-3

2.3.1 Arealbruk (pbl. § 12-7 nr. 1, 14)

Kjøreveg 1 (Østensjøveien), Kjøreveg 2 (Bekkeveien) og Kjøreveg 3 (Skøyenbakken) skal være offentlig.

2.3.2 Dokumentasjonskrav (pbl. § 12-7 nr. 12)

Sammen med søknad om rammetillatelse for omlegging av veitrasé i felt Kjøreveg 3 (Skøyenbakken) skal det foreligge godkjent byggeplan. Byggeplan skal vise kjøreveg med tilgrensende fortau, og være godkjent av Bymiljøetaten.

2.4 Fortau

2.4.1 Arealbruk (pbl. § 12-7 nr. 1, 14)

Fortau skal være offentlig.

Landkar med sidevanger og tilstøtende støttemurer av naturstein på vestsiden av Østensjøveien kan demonteres for sikker lagring. Natursteinene skal inngå i utformingen av terrenget langs opprinnelig trasé for forstadsbane på en måte som sammen med østre landkar gjør historien lesbar, ev. kan steinene benyttes til supplering av landkar innenfor hensynssone H570. Steinenes orientering hva gjelder eksponert side skal videreføres.

2.5 Gang-/sykkelveg

2.5.1 Arealbruk (pbl. § 12-7 nr. 1, 14)

Gang-/sykkelveg skal være offentlig.

Det skal være tillatt å kjøre via felt Gang-/sykkelveg for å komme til Sporveiens anlegg for drift og vedlikehold. Tilgjengelighet for beredskapsbiler skal sikres.

2.5.2 Dokumentasjonskrav (pbl. § 12-7 nr. 12)

Sammen med søknad om rammetillatelse for etablering av gang-/sykkelveg i felt Gang-/sykkelveg (frigitt T-banetrassé) skal det foreligge godkjent byggeplan. Byggeplan skal være godkjent av Bymiljøetaten.

2.6 Gangveg

2.6.1 Arealbruk (pbl. § 12-7 nr. 1, 14)

Gangveg skal være offentlig.

2.7 Sykkelanlegg

2.7.1 Arealbruk (pbl. § 12-7 nr. 1, 14)

Sykkelanlegg skal være offentlig.

Innenfor Sykkelanlegg skal sykkelvei/-felt opparbeides med kantstein og skal som hovedprinsipp ligge på et mellomnivå mellom kjørebane og fortau. Det tillates annen type belegg enn på vegarealer for øvrig.

Landkar med sidevanger og tilstøtende støttemurer av naturstein på vestsiden av Østensjøveien kan demonteres for sikker lagring. Natursteinene skal innenfor område Annen banegrunn1 inngå i utformingen av terrenget langs opprinnelig trasé for forstadsbane på en måte som sammen med østre landkar gjør historien lesbar, ev. kan steinene benyttes til supplering av landkar innenfor hensynssone H570. Steinenes orientering hva gjelder eksponert side skal videreføres.

2.8 Annen veggrunn – teknisk anlegg

2.8.1 Arealbruk (pbl. § 12-7 nr. 1, 14)

Annen veggrunn – teknisk anlegg skal være offentlig.

2.9 Annen veggrunn – grøntareal

2.9.1 Arealbruk (pbl. § 12-7 nr. 1, 14)

Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig.

Felt SVG 1 skal være areal reservert til utvikling av fremtidig vei og gang-sykkelanlegg. Utforming og avgrensning avklares i forbindelse med fremtidige planer for vei og gang-sykkel-løsning langs Østensjøveien.

2.10 Trasé for jernbane

2.10.1 Arealbruk (pbl. § 12-7 nr. 1, 14)

Trasé for jernbane 1 skal være offentlig.

2.11 Trasé for forstadsbane, T1, T3, T5 og T7

2.11.1 Arealbruk (pbl. § 12-7 nr. 1, 14)

Felt Trasé for forstadsbane T1, T3, T5 og T7 skal være offentlig trasé for T-bane med tilhørende funksjoner.

2.12 Annen banegrunn 1-4

2.12.1 Arealbruk (pbl. § 12-7 nr. 1, 14)

Annen banegrunn skal være offentlig.

Innenfor Annen banegrunn 1-3 skal natursteiner fra støttemurer og landkar fra den gamle forstadsbanen inngå i utformingen av terrenget langs forstadsbanens opprinnelige trasé. Utformingen skal gjøres på en slik måte at forstadsbanetraseen blir lesbar i landskapet. Steinene kan benyttes til supplering av landkar innenfor hensynssone H570. Steinenes orientering hva gjelder eksponert side skal videreføres.

Vertikalnivå 3 – over grunnen

2.13 Trasé for forstadsbane T2 og T4

2.13.1 Arealbruk (pbl. § 12-7 nr. 1, 14)

Trasé for forstadsbane, T2 og T4 (T-banebru) skal være offentlig.

3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Vertikalnivå 2 – på grunnen

3.2 Friområde

Friområde skal være offentlig.

Friområder skal opparbeides med stedegen beplantning og kantvegetasjon.

Landskapsplan skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen, H190

Hensynssoner med benevnelsen H190_1 omfatter sikringszone rundt jernbanetunnel, (Gardermobanen/Romeriksporten). Alle søknads- eller meldepliktige tiltak skal forelegges Bane NOR til uttalelse.

Hensynssone H190_2 omfatter sikringszone rundt T-banetunnel, (Østensjøbanen/Hellerudtunnelen). Sikringssonens utstrekning i horisontalplanet fremgår av plankartet, og gjelder 15 meter til hver side av felt. Trasé for forstadsbane T6. I vertikalplanet gjelder sikringssonen 15 meter under teoretisk tunnelbunn, og 15 meter over teoretisk tunneltak der overdekningen er 15 meter eller større. For deler av sikringssonen hvor overdekningen er mindre enn 15 meter gjelder sikringssonen opp til bakkeplan. Innenfor sonen skal alle søknads- eller meldepliktige tiltak forelegges Sporveien til uttalelse.

Teoretisk tverrsnitt
Tunnel og sikringszone



Hensynssone H190_3 omfatter sikringssone rundt veitunnel, (Ring 3/Brynstunnelen). Alle søknads- eller meldepliktige tiltak skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse.

Hensynssone H190_4 omfatter sikringssone rundt avløpstrasé. Sikringssonens utstrekning i horisontalplanet fremgår av plankartet, og gjelder 25 meter til hver side av avløpstraseen. I vertikalplanet gjelder sikringssonen 25 meter under og over teoretisk bunn og topp i kulverten. Innenfor sonen skal alle søknads- eller meldepliktige tiltak forelegges Vann- og avløpsetaten til uttalelse.

4.2 Faresone – Ras og skredfare, H310

Hensynssone H310 omfatter område som er utsatt for steinsprang. Ved tiltak innenfor faresonen skal det vises spesiell aktsomhet for steinsprangfare ved prosjektering og utførelse. Vurderinger og avbøtende tiltak skal fremgå av rammesøknad.

4.3 Faresone – Flom, H320

Hensynssone H320 omfatter område som er utsatt for flom. Ved tiltak innenfor faresonen skal det vises spesiell aktsomhet for flomfare ved prosjektering og utførelse. Vurderinger og avbøtende tiltak skal fremgå av rammesøknad.

4.4 Faresone – Høyspenningsanlegg, H370

Hensynssone H370 omfatter område for høyspentluftstrek, med sikringssone på 25 meter. Alle søknads- eller meldepliktige tiltak skal forelegges nettleverandør til uttalelse.

5 Sone med angitte særlige hensyn (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570 Forstadsbanen

5.1.1 Fellesbestemmelse for hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Forstadsbanens opprinnelige trasé med sideareal skal videreføres som lesbar form gjennom bevaring av horisontalt og vertikalt snitt. Trasé øst for landkar skal benyttes som gang-/sykkelvei som vist på plankart.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering skal støttemurer bevares med sine opprinnelige plasseringer. Menneskeskapte terrengformasjoner og øvrige elementer som etter registrering vurderes å ha bevaringsverdi, jf. reguleringsbestemmelsene punkt 5.1.3, skal søkes bevart ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering.

Etter at T-banedrift på område H-570 er permanent avviklet skal fjerning eller flytting av teknisk infrastruktur og andre elementer tilhørende T-banetraseen ikke tillates med mindre fravær av verneverdier er avklart jf. punkt 5.1.3, eller er nødvendig for opparbeidelse av gang- og sykkelvei.

Alle søknadspiktige tiltak som berører bevaringsverdier skal legges fram for Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

5.1.2 Landkar med sidevanger og tilstøtende støttemurer

Østre landkar med sidevanger og tilstøtende støttemurer tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller endret. Dersom landkaret påføres skade, skal det istandsettes med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform, utførelse og materialbruk. Forstadsbanens opprinnelige trasé mellom landkar og gang-/sykkelvei tillates opparbeidet som utsiktspunkt.

Landkarets front kan suppleres med stein fra vestre landkar opp til samme høyde som landkarets sidevanger. Høyden skal ikke overstige forstadsbanens opprinnelige høyde.

Ved behov kan Bymiljøetaten etablere snarvei/sti fra gang-/sykkelvei ned til Øststensjøveien fra det bevarte brokaret.

Landkar med sidevanger og tilstøtende støttemurer av naturstein som demonteres og mellomlagres i anleggsperioden må lagres sikkert for å unngå skader.

5.1.3 Dokumentasjonskrav

Senest ved første rammesøknad skal det foreligge en registrering av kulturminner i H570. Registreringen skal legges fram for Byantikvaren for uttalelse. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

6 Bestemmelsesområde – Sikre forbindelse/turvei #11

Innenfor bestemmelsesområde #11 skal det etableres en turveiforbindelse som skal opprettholde Skøyenkeikens funksjon som snarvei mellom Thygesons vei og Skøyenbakken.

7 Bestemmelsesområde - Sikre turvei over portal #12

Innenfor bestemmelsesområde #12 skal det etableres en turveiforbindelse over portalen v/ Hellerud.

8 Bestemmelsesområde - Sikre forbindelse mot Fyrstikkbakken #13

Innenfor bestemmelsesområde #13 skal det etableres en turveiforbindelse til Fyrstikkbakken 14.

9 Bestemmelsesområde – Kollektivanlegg #9 - #10

Bestemmelsesområde #9 og #10 omfatter trasé for kollektivtransport. Bestemmelsesområde #10 omfatter holdeplass for buss.

10 Midlertidig bygge – og anleggsområde #1 - #8

Bestemmelsesområder markert #1 -8 omfatter midlertidige rigg- og anleggsområder som i anleggsperioden kan nyttes som riggplass, anleggsvei, og til lagring av materialer, utstyr o.l. for gjennomføring av Øststensjøbanen.

Bestemmelsesområde markert #6 kan nyttes som anleggsvei og til lagring av materialer, utstyr o.l. for gjennomføring av Øststensjøbanen.

Bestemmelsesområde markert #8 kan nyttes som rigg- og anleggsområde ved bygging av fundamenter for ny bru over Alnaelva. Stenging av adkomst til eiendommer tillates kun i korte perioder, og berørte parter skal varsles om tidspunkt for stenging og gjenåpning.

Etablering av rigg- og anleggsområder skal skje på bakgrunn av plan som viser omfang, form, transportvei, sikringsgjerd, overgang mot tiliggende terreng, samt terrengbearbeiding og istandssetting etter avslutning av midlertidig bruk.

Etter avsluttet anleggsperiode skal området senest innen ett år være istandsatt i henhold til opprinnelig formål. Det skal gis skriftlig melding til kommunen når den midlertidige bruken er avsluttet, og arealet er satt i stand.



S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

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

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

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgraving 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 utgraving 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 utgraving av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravingen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravingen, 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 uterealene.

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

Nærrområdets 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:

- Med nærrområde 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 nærrområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



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

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

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

- Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærrområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærrområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- 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 nærrområdet 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 nærrområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærrområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

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

6.4

I nærrområder 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:

- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- 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 byggeproper 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 nabolaget. 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 nabolag med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspåleggende 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 utareal 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.

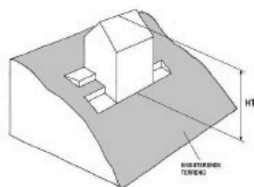
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

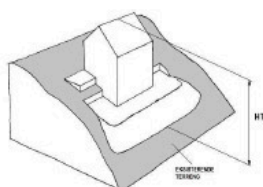
Følgende høyder tillates:

- 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 bebyggingsareal (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.:

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

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 rekkfølgebestemmelser

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nrområdets 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 nrområdet.
- 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 kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

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



Oslo kommune



Kristin de Jesus
Fyrstikkbakken 28

0667 OSLO

| | | |
|-------------|------------------|----------|
| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
| 531.42 | 970023026 | 97/23029 |

| | | |
|------------|----------------|----------------|
| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
| | Liv Trengereid | 23. april 1997 |

Arbeidssted : 144/0035 Fyrstikkbakken 28
Byggherre : Jesus, Kristin de, Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG M.M.

BYGGETILLATELSE PÅ DAGEN

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95. Plan- og bygningsetaten viser til Deres søknad av 17. april 1997 med tegninger stemplet nr 1-2-3-4-5 som godkjernes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning på kartet av dags dato.

Tillatelsen gjelder utvidelse av eksisterende bolig med tilbygg og noe innredning i eksisterende kjeller. Det etableres ikke flere boenheter, men p.g.a spesielle forhold innredes ekstra kjøkken og inngangsparti på kjellerplan.

Følgende vilkår må oppfylles før byggearbeidene kan igangsettes:
Ansvarshavende må være godkjent.
Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må være godkjent.

Gjenpart av søknad med bilag følger vedlagt i egen mappe som til enhver tid skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Byggetillatelsen omfatter hele arbeidet og den er gyldig i 3 år fra dags dato.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Seksjon byggetillatelse på dagen

Liv Trengereid
Seksjonsleder

Lisbeth Nordli
Avd.ingeniør II

Kopi av dette brev er sendt alle varslingsberettigede naboer og gjenboere.

Forhold som må ivaretas under byggeperioden
Det er viktig for Plan- og bygningsetaten at ansvarshavende eller byggherre opplyser om dato for igangsettelse av byggearbeidet. Benytt vedlagt postkort.

Eventuelle endringer i forhold til denne godkjennelse må tilleggsarmeldes etter alminnelige regler og være godkjent før endringen foretas. Byggetillatelse på dagen gis ikke for tilleggsarmeldelser og vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Ansvarshavende er på vegne av byggherren ansvarlig for all kontroll av at alt arbeid utføres som godkjent og at krav i lov, forskrift og tilhørende bestemmelser blir etterkommet.

Plan- og bygningsetaten kan kreve at det blir innsendt beregninger, konstruksjonstegninger, arbeidsbeskrivelser o.l. under arbeidets gang fra faglig konsulent der hvor dette finnes nødvendig, jfr. paragraf 97 i plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetaten kan foreta stikkprøvekontroll på byggeplassen. Nødvendig kontroll som fastsatt nedenfor, må ansvarshavende varsle/avtale med etaten.

For dette byggearbeid på gnr 144 bnr 0035, adresse Fyrstikkbakken 28 må ansvarshavende bestille kontroll av:

Fundamenter/grunnmur
Drenering
Konstruksjon av vegger, gulv og tak.
Isolasjon av vegger, gulv og tak.

Kontroll bestilles via ekspedisjon øst telf. 22 66 22 14 eller 22 66 25 97 senest dagen i forveien i tiden 09.00-14.00.

Vi minner ellers om at følgende punkter blir fulgt:
Tilbygget må få samme type panel, taktekking og detaljering som eksisterende hus.

Det må benyttes samme type vinduer som i eksisterende hus. Vippevinduer med "falske" poster og sprosser må ikke benyttes.

Byggeforskriftens krav til varmeisolering må etterkommes. Kfr. kap. 53.

Hva angår innredning i eksisterende kjeller vises til vedlagte "generelle krav vedr. loft- og kjellerinnredning".

WC- og badrom må ventileres over tak. Kfr. byggeforskriftens kap. 47.

Rørleggerarbeidet må meldes til vann- og avløpsverket.

Bygningsavfall må håndteres i h.h. til godkjent plan.

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding på vedlagte skjema. Bygning eller deler av bygning må ikke taes i bruk før ferdigbesiktigelse er avholdt. Plan- og bygningsetaten vil underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes. Skriftlig melding om rettelser må sendes inn innen fastsatt tidsfrist.

Generelle bestemmelser til byggetillatelsen vedlegges.



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling Øst

Jesus, Kristin de
Fyrstikkbakken 28
0667 OSLO

Dato: 08 MAR 1999

Deres ref: Vår ref (saknr): 9701530-17 Saksbeh: Vivi Larsen
Oppgitt alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: FYRSTIKKBAKKEN 28 Eiendom: 144/35/0/0
Tiltakshaver: Jesus, Kristin de Adresse: Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Søker: Jesus, Kristin de Adresse: Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Tilbygg

Tillegg

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget tillatelse foreligger det tilleggsøknad.
Intertrapp mellom u.etasje og 1. etasje fjernes og hybelleilighet i u.etasje etableres.

Tilleggsøknad med tegning nr. 6 godkjennes. Tidligere godkjent tegning nr. 1 utgår.

Approbasjonens vilkår for tillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningssetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Byggetillatelse på dagen.
Byggetillatelse på dagen ble gitt 23.04.1997.

Tilleggsøknad.
Intertrapp mellom u.etasje og 1. etasje fjernes og hybelleilighet i u.etasje etableres.

Plan- og bygningsetatens kommentar.
Det ble vedtatt ny reguleringsplan for området etter førstegangsvedtaket. Eiendommen omfattes nå av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre sone, stadfestet 25.06.1997, S-3591, og er regulert til byggeområde for bolig i inntil 2 etasjer med tillatt bebygd areal (BYA) på inntil 28% av netto tomt.

Opprinnelig tillatelse gikk ut på at det ikke skulle etableres flere boenheter. Da situasjonen til søker er endret godkjennes nå egen boenhet i u.etg., da eiendommen er mer enn stor nok til å betjene to boenheter, og søknaden forøvrig er i h.h.t. ny reguleringsplan.



Plan- og bygningssetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 Postfno: 0800 10 41300
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Saknr. 9701530

2

Eiendommens BYA er utregnet til 14,4% medregnet 3 biloppstillingsplasser til hovedleilighet og 1 til hybelleilighet, i alt 4 biloppstillingsplasser.

Igangsettingstillatelse.

Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjoring.

Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Vivi Larsen
Saksbehandler



Oslo kommune



Jesus, Kristin de
Fyrstikkbakken 28
0667 OSLO

Pedersen, Per Edvard
Ragna Nielsensvei 19
0592 OSLO

Arkivnøkkel 531.43 Vår ref/mappenr. 970023026 Journr. 97/68112

Deres ref. Vår saksbeh. Anatole Ouedraogo Dato 15. november 1997

Arbeidssted : 144/0035 Fyrstikkbakken 28
Byggherre : Jesus, Kristin de, Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG M.M.

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 27.10.97 Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for - TILBYGG ENEBOLIG -.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.03.1998.

1. Vinduer over 1 etg skal barnesikring monteres.
2. Ferdigattest fra Vannverket må fremskaffes.
3. Lyskasser for vinduer i u etg må påsettes rister.
4. Forskr.rekkverk må monteres trapp u etg og veranda 1 etg.
5. Kfr. tegn.nr 1 trapp til u etg, forholdet kan tas opp med vår saksbehandler evt at korrigerte plan tegninger innsendes
6. Avventer endelig avgjørelse hos Fylkesmannen vedr.klagesaken.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Jan Otto Strøm
Seksjonsleder

Anatole Ouedraogo
Ing. I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksj. 9.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, åpningstid 8.00 - 15.00, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Pedersen, Per Edvard

Østreheimsveien 20
0590 OSLO

Dato: 19 APR 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9701530-18 Saksbeh: Arild R. Johannessen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: FYRSTIKKBAKKEN 28 Eiendom: 144/35

Tiltakshaver: Jesus, Kristin de Adresse: Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Søker: Jesus, Kristin de Adresse: Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Tilbygg

Ferdigattest

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggek kontroll

H.A. Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende



Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05 58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggek kontroll 0560 OSLO Telefax: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Kristin de Jesus
Fyrstikkbakken 28

0667 OSLO

Dato: 19 APR 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9701530-18 Sakshb: Arild R. Johannessen
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode:

Byggeplass: FYRSTIKKBAKKEN 28 Eiendom: 144/35

Tiltakshaver: Jesus, Kristin de Adresse: Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Søker: Jesus, Kristin de Adresse: Fyrstikkbakken 28, 0667 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Tilbygg

Ferdigattest

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A. Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende



Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Justis- og byggesaksavdelingen

MOTTATT: 28. APR. 1998

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avd. øst
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

SAKSNR.: 9701530-15
AVD.: SBH: ANPL: HSPR:

Deres ref.
970023026 jnr.97/60639

Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)
Snr 97/20224 A 423.11

Dato

21 APR. 1998

GNR. 144 BNR. 35 - FYRSTIKKBAKKEN 28, 0667 OSLO KLAGE OVER BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG.

Vi viser til oversendelsen datert 20.10.97, registrert inn her 12.11.97, og beklager den lange saksbehandlingstiden.

Saken gjelder søknad om byggetillatelse for tilbygg på husets nordre del for utvidelse av eksisterende bolig. Det etableres ikke flere boenheter men pga. spesielle forhold innredes ekstra kjøkken og inngangsparti på kjellerplan.

Plan- og bygningsetaten approbert søknaden og ga såkalt «byggetillatelse på dagen» 23.04.97 under henvisning til at prosjektet ikke krever noen dispensasjoner. Naboer i Fyrstikkbakken 32 påklaget vedtaket i brev datert 29.04.97. Klagen begrunnes bl.a. i at de ikke hadde mottatt varsel. Tilbygget vil frata dem ytterligere sol, både inne i leiligheten og fra terrassen, samt utsikt, og ett plan burde derfor rekke.

Plan- og bygningsetaten anbefaler i brevet av 20.10.97 at klagen ikke tas til følge.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til innstillingen fra plan- og bygningsetaten og sakens øvrige dokumenter.

Etter Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 1.juli 1986 skal klagesaken avgjøres av fylkesmannen.

Fylkesmannen vil bemerke:

Byggearbeidet er søknadspiktig etter plan- og bygningslovens § 93 1.ledd bokstav b.

| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Saksbehandler: | Cecilie Ringdal Berggrav |
|-------------------|---------------------|-------------|----------------|--------------------------|
| Postboks 8111 Dep | Tordenskioldgate 12 | 22 00 35 00 | L. konsulent | |
| 0032 Oslo | Inngang sjøsiden | Telefaks: | Dir. telefaks: | Dir. telefon: |
| | | 22 00 35 35 | 22 00 36 00 | 22 00 35 92 |

Eiendommen omfattes av Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, vedtatt 14.05.86 med senere endringer (S-2864), og er regulert til bolig.

Byggherren har redegjort for forholdene omkring varsling av nabo i nr. 32 i brev av 30.05.97, og plan- og bygningssetaten erkjenner at samtlige sameiere burde blitt varslet, og at etaten burde gjort byggherren oppmerksom på dette. Rutinene i kommunen for hvilke registre som benyttes ved opplysning om hvem som skal nabovarsles er senere innskjerpet.

Kommunen viser til at tilbygget ligger innefor de rammer som er satt i plan- og bygningslov og gjeldende reguleringsplan både mht. etasjantall, gesims- og monehøyder, utnyttelsesgrad og avstand til nabogrense. Kommunen finner at det ikke er hjemmel for å nekte byggetillatelse så lenge tilbygget ligger innenfor disse rammer. Klageansøker vedr. sjenanse pga. tap av sol. lys og utsikt fører derfor ikke frem. Fylkesmannen er enig, og viser dessuten til at det følger av plan- og bygningslovens § 95 nr. 2 at byggherren har krav på byggetillatelse dersom byggetiltaket ikke vil komme i strid med loven eller bestemmelser som er gitt i medhold av denne.

Bla. på bakgrunn av ovennevnte, anses manglende nabovarsel ikke å ha fått konsekvenser for vedtaket, og byggetillatelsen er gyldig til tross for varslingsfeilen, jfr. forvaltningslovens § 41. Fylkesmannen er enig i kommunens vurdering og konklusjon.

Konklusjon:

Fylkesmannen finner etter dette at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. § 95 nr. 2 1.ledd, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette kommunens skjønn til side.

Klagen har etter dette ikke ført fram. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

/ Sakens dokumenter tilbakesendes.

En kopi av dette brev er sendt partene direkte.

Med hilsen


Anders Eyjenth
seksjonsleder


Cecilie Ringdal Berggrav
1. konsulent

Vedlegg

Kopi: - Kristin de Jesus, Fyrstikkbakken 28, 0667 Oslo
- Gerd og Bjørn Skjebstad, Fyrstikkbakken 32, 0667 Oslo



CHRISTIANIA EIENDOMSMEGLING AS
V/SYLVA POST
LØRENVEIEN 44
0585 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 21-0190/24
Vår referanse: 3569837/24792650
Bestilling: C3 2024-08-30 (2) 5

Dato
30.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 933409
14988
Embete: 105
Registrert: 3.9.1971
Rettsstiftelse: BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|-----------|------|------|------|------|
| 0301 OSLO | 144 | 35 | 0 | 0 |

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

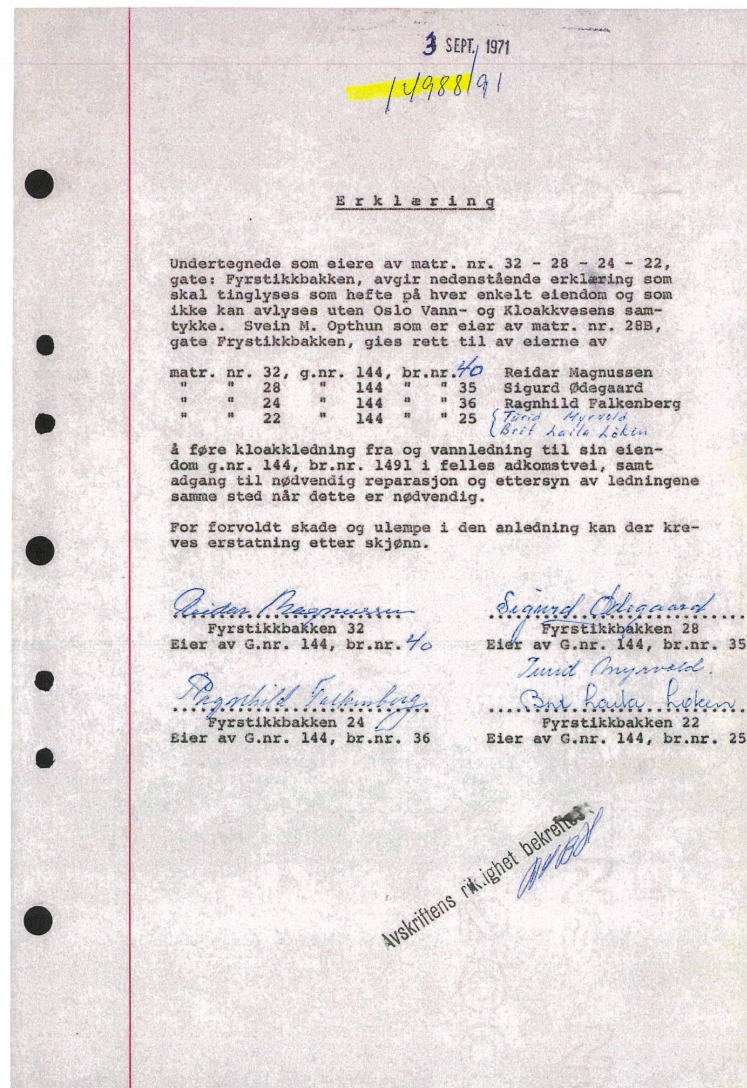
www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1971/14988/105
Uthentet 2024-08-30 10:50

Side 1 av 1





Utskriftsdato: 04.10.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter bli fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.



Utskriftsdato: 04.10.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|-----------------------------|---|--------------------|----------------------|
| 0301-144/35 | DelNr. 1 | Kommunale avgifter | NOK 24 953,08 |
| Eiendomsadresse: | Fyrstikkbakken 28 0667 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | De Jesus Kristin G Fyrstikkbakken 13d 0667 OSLO | | |
| Eiernavn: | De Jesus Kristin G | Totalt | NOK 24 953,08 |
| Ingen forfalte beløp | | | |

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| Avgift | Beløp |
|------------------------|------------------|
| Feie- og tilsynsgebyr | 544,00 |
| Renovasjonsgebyr | 9 345,48 |
| Vann- og avløpsgebyr | 15 063,60 |
| Totale avgifter | 24 953,08 |

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Fyrstikkbakken 28

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

| | |
|---|---------------------------|
| Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser | 9 min 🚶 0.6 km |
| Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser | 13 min 🚶 1 km |
| Brynseng skole (1-7 kl.) 358 elever, 14 klasser | 20 min 🚶 1.5 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....) 384 elever, 26 klasser | 6 min 🚗 2.4 km |
| Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser | 6 min 🚗 2.6 km |
| Hellerud videregående skole 600 elever | 15 min 🚶 1.2 km |
| Hartvig Nissens skole 630 elever | 5 min 🚗 2.3 km |

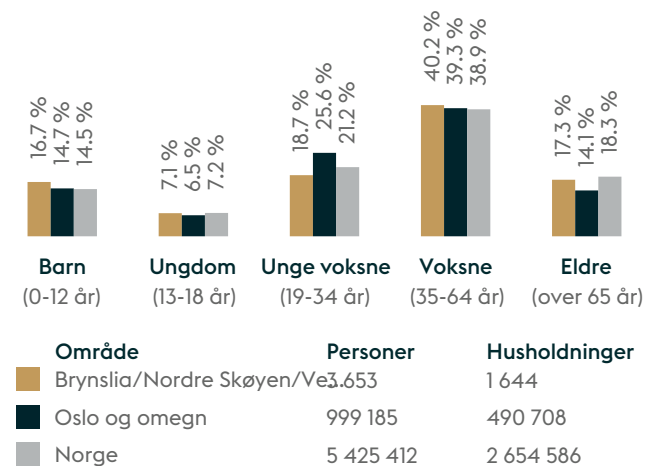
Offentlig transport

| | |
|---|---------------------------|
| Hellerud Linje 2N, 76 | 4 min 🚶 0.3 km |
| Hellerud Linje 2, 3 | 5 min 🚶 0.3 km |
| Bryn stasjon Linje L1 | 14 min 🚶 1 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 13 min 🚗 8.9 km |
| Oslo Gardermoen | 34 min 🚗 |

Barnehager

| | |
|---|---------------------------|
| Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn | 8 min 🚶 0.5 km |
| Nordre Skøyen barnehage (2-5 å... 16 barn | 9 min 🚶 0.7 km |
| Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn | 12 min 🚶 0.9 km |

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

| | | |
|------------------------------|--------|---|
| ⊕ Brynbanen - kunstgressbane | 10 min | ♣ |
| ⊕ Teisen IF, ballbinge | 11 min | ♣ |
| ♣ EVO Teisen | 10 min | ♣ |
| ♣ Toppform Treningssenter | 18 min | ♣ |

«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering


Lett 89/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Christiania Eiendomsmegling AS

Lørenveien 44, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Klageorgan

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og vernetting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms- megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

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

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

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrereett>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)
 106 80 Stockholm, Sverige
 Organisasjonsnummer 516401-8102
 Forsikringsfilial:
 If Skadeforsikring NUF
 Postboks 240, 1326 Lysaker
 Telefon: 21 49 24 00
 Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
boligkjoep@if.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
 Organisasjonsnummer 965575162
 Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
 Telefon: 930 00 020
boligkjoepforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
 Meld skade på hus- eller innboforsikring
 Få juridisk hjelp

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
 eller per brev til
 Söderberg & Partners
 v/klageansvarlig
 Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud

Send klagen din her

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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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 angreerett 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.
- 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Fyrstikkbakken 28 0667 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 35 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

