

Engebrets vei 4



Velkommen til

Engebrets vei 4



Salgsoppgaven produsert 1. desember 2025

Skøyen / Hoff

Innholdsrik enebolig | Meget attraktiv beliggenhet | Frodig hage, terrasse og meget gode solforhold | Dobbelgarasje

Prisantydning	17 500 000,-
Omkostninger	438 850,-
Totalpris	17 938 850,-
BRA-i	228 kvm
Totalt BRA	261 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1924

Ansvarlig megler	Nina Osnes
Telefon	932 68 753
E-post	n.osnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Engebrets vei 4, presentert av Nina Osnes v/ Nordvik. En svært attraktiv og meget innholdsrik familiebolig over tre plan. Boligen har en sentral, men likevel tilbaketrukket og meget barnevennlig beliggenhet på Skøyen/Hoff.

Høydepunkter:

- Innholdsrik enebolig over tre plan
- Frodig, solrik hage
- Terrasse, 14 m², med ettermiddagssol
- 2 ildsteder
- Tre romslige soverom
- 2 bad, separat toalett og vaskerom
- Infrarød badstu (bad kjeller)
- Godt med lagringsplass i kjeller
- Dobbelgarasje med lagringsloft
- Elbillader installert i garasjen
- Romslig disponibelt rom i kjeller
- Sogner til Skøyen skole
- Flere barnehager beliggende i området
- Sentral, men tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet
- Nærhet til servicetilbud og fasiliteter

Arealer og innhold

BRA-i:	228 kvm
BRA-e:	33 kvm
Totalt BRA:	261 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 88 kvm. Gang, Bad, Vaskerom, 2 boder og soverom (ikke godkjent som rom for varig opphold)
Total BRA: 88 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, kott, toalettrom, hall, kjøkken, spisestue og stue.
BRA-e: 33 kvm. Dobbeltgarasje.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse med adkomst fra stuen og trapp til hagen.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Gang, bad, 3 soverom og flere kott.
Total BRA: 59 kvm.

Engebrets vei 4

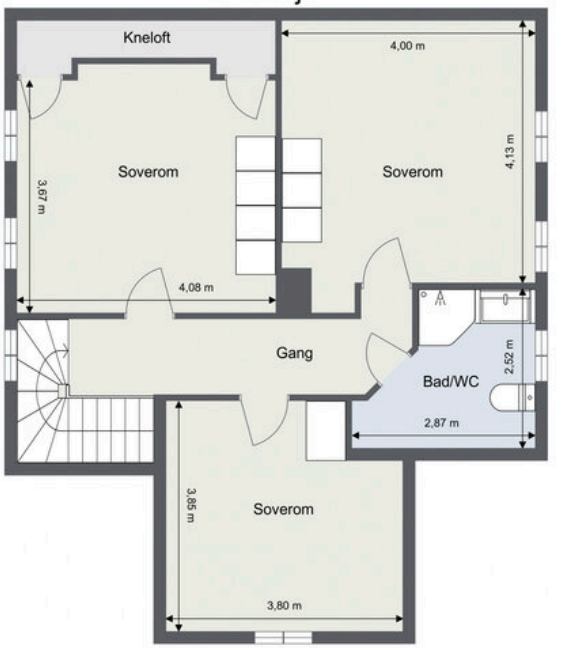
1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Engebrets vei 4

2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Engebrets vei 4



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.























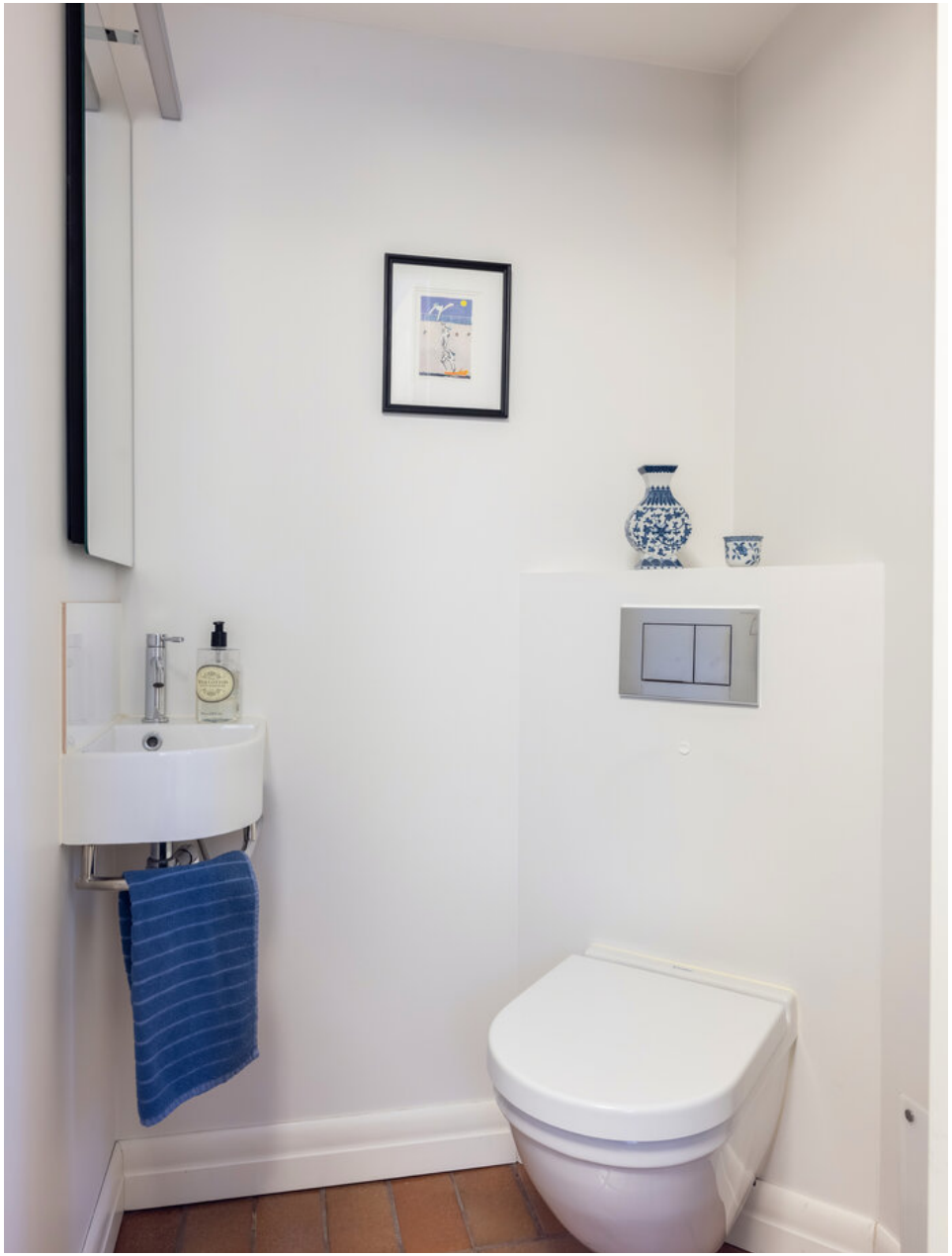












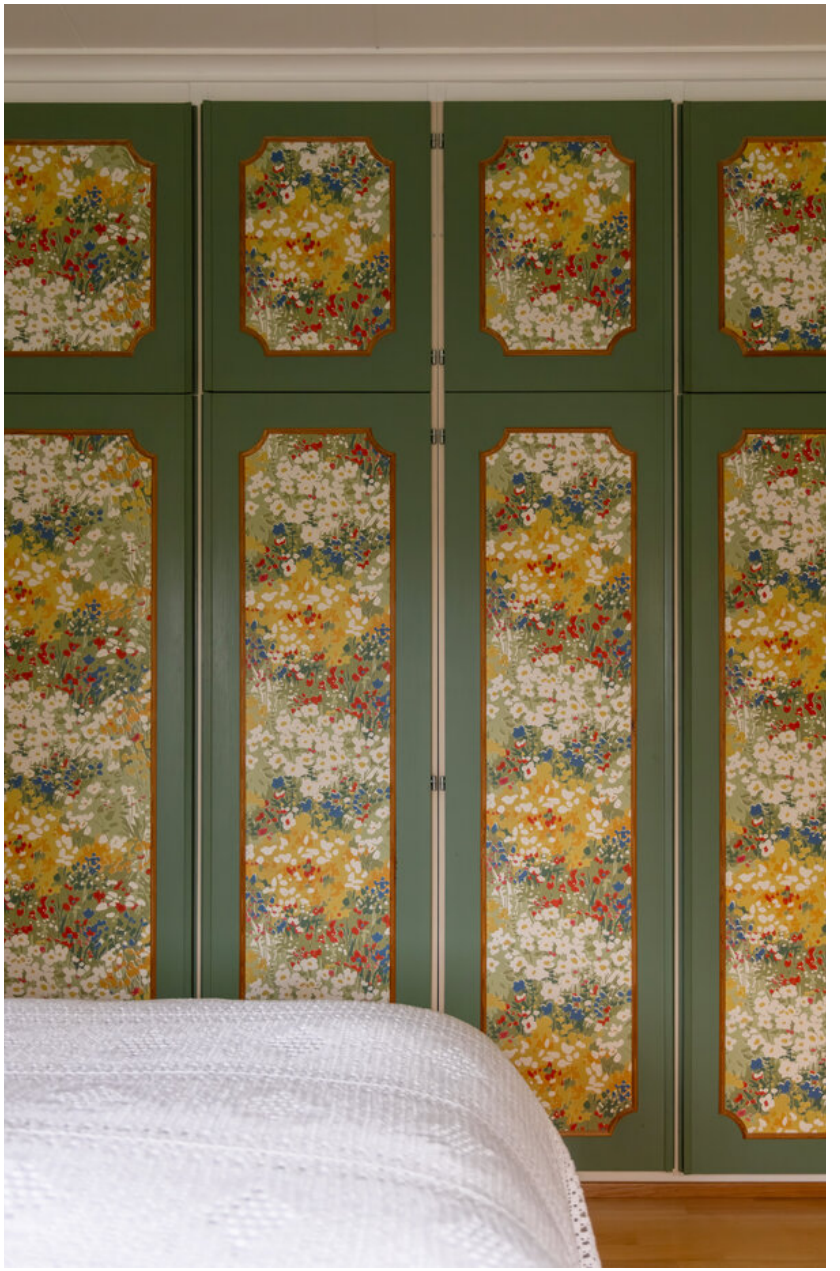





































JOSEN




Bananas
Bananas
Packed and shipped by
MAJORTRANS
MESTER GRØNN
SCHUG






















4





Informasjon

Engebrets vei 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0066/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Oddvar Alfstad
Inger Alfstad

Kjøpesum og omkostninger
17 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
437 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
438 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
458 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 938 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 958 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
1924

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 228 kvm
BRA-e: 33 kvm
Totalt BRA: 261 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 88 kvm. Gang, Bad, Vaskerom, 2 boder og soverom (ikke godkjent som rom for varig opphold)
Total BRA: 88 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, kott, toalettrom, hall, kjøkken, spisestue og stue.
BRA-e: 33 kvm. Dobbeltgarasje.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse med adkomst fra stuen og trapp til hagen.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Gang, bad, 3 soverom og flere kott.
Total BRA: 59 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde i kjeller er varierende og er målt til 2,05 meter i ytterste boden og 2,25 på soverom.

Ikke målbare arealer:
Ikke måleverdig areal (ALH): 7m² i 2. etasje.

Innhold
Innholdsrik enebolig over tre plan:
1. etasje: Entré, wc, kott, hall med trapperom, kjøkken og spisestue/stue.
2. etasje: Gang, bad, 3 soverom og flere kott.
Kjeller: Gang, bad, vaskerom, 2 boder og soverom.

Dobbelgarasje med lagringsloft.

Standard
Om boligen:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1924

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2015. Benkeplate i komposit. Nedfelt dobbel vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, 2 stekeovner og oppvaskmaskin. Den ene stekeovnen er kompaktovn, en kombinasjons av stekeovn og micro. Frittstående kombiskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad kjeller:
Flislagt bad fra 2015. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene og gulvet har marmor fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak. Badet er innredet med porselensservant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er infrarød badstu i tilknytning til badet.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet er fra 80- tallet iflg eier. Fliser på gulv og malte vegger.
Vaskerommet er innredet med underskap, høyskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2. etasje:
Flislagt bad fra 1995. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene og gulvet er flislagt. Taket er malt. Badet er innredet med porselensservant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger. Rommet er innredet med porselensservant og vegghengt toalett.

Innvendig:
Overflater gulv med parkett, belegg, tepper og flis.
Overflater vegger med malte slette flater, tapet og malt strietapet.
Overflater himling med malte slette flater, malt murpuss og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og elementer av lettklinker.

Pipe/Ildsted:
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2021. Klebersteinsovn i spisestue og åpen peis i stue.

Innvendige trapper:
Boligen har trapper i treverk belagt med teppe.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Varmtvannstanken på ca. 200 liter fra 2025.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast og stedvis støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i vaskerom.

Terrasse:
Vestvendt terrasse på 14 m^2 i betongkonstruksjoner. Adkomst til terrasse fra stuen og trapp til hagen.

Utvendig:
Takkonstruksjonen med takåser.
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Takrenner, nedløp og beslag i stål.
Veggene har hovedsakelig murkonstruksjon samt trekonstruksjon på tilbygg.
Fasade/kledning har pussede murfasader.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass med varierende alder og originale trevinduer med koblet glass.
Isolert ytterdør av tre. Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass.
Utvendige trapper i betongkonstruksjon.

Diverse utstyr:
• Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
• Boligen er utstyrt med røykvarslere og 6 kg pulverapparater. Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Parkering

Dobbeltgarasje med lagringsloft og mulighet for parkering på gårdsplass i forkant.

Garasje i uisolert trekonstruksjoner på støpt betong. Tak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Garasjen er sameie med nabo som disponerer etasjen under.
Elektriske leddporter i metall.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

For øvrig parkering parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Nyere håndverkstjenester:
2025: Kontroll av det elektriske anlegget.
2024: Oppgradert deler av dreneringen og montert vifte i kjeller.
2023: Fjernet parafintank.
2021: Piperehabilitering.
2020: Ny membran på terrasse.
2015: Nytt bad, kjøkken og toalett i entré.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bad kjeller oppgradert forrige eier. Ukjent firma, ca. 1980.
Jensen Bygg-team/rørlegger Lars, 1995: Nytt bad 2. etg.
Abc Bygg AS, 2015: Rehabiliterte bad kjeller.

1.1 vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Jensen Bygg-Team/Rørlegger Lars, 1995: Nytt bad 2. etg.
Abc Bygg AS, 2015: Rehabiliterte bad kjeller.

1.2 vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Jensen Bygg-Team/Rørlegger Lars, 1995: Nytt bad 2. etg.
Abc Bygg AS, 2015: Rehabiliterte bad kjeller.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Oppgradering tak, nye vinduer 1. etg. og innvendig i opprinnelig bygg, ca. 1980: Firma ukjent (før vår tid).
Villaentreprenøren AS 1985; Ny garasje på grunn delt med naboer i nr 6.
Jensen Bygg-Team, 1995; Tak og vegger til-/påbygg (utvidelse stue og kjøkken, nytt soverom 2. etg), terrasse, innvendig isolering stue 1. etg.
Vindusverkstedet AS: Restaurering originale vindusrammer 2. etg 2002.
Hubner Bygg, 2020: Fornyet terrassemembran.
Pipe eksperten AS, 2021: Pipe rehabilitert med innvendig stålpipe.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Brødrene Werner AS, 1986: Ny drenering rundt opprinnelig øst- og nordvegg.
Jensen Bygg-Team 1995: Drenering sørvegg, delvis øst - og nordvegg og rundt terrasse.
Perfekt hus og hage AS, 2024: Kjellervegg vest mellom terrasse og inngangstrapp. Ny grunnmurplate, isolasjon og drenering.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Jensen Bygg-Team/Elektrotek 1995/96; Utvidelse kjøkken og stue, og bad og soverom 2. etg. ("melding om elektriske installasjoner").
Kindberg og Kristiansen Elektriske AS, 2015: Fornyelse kjøkken, bad kjeller og vindfang/toalett/bod 1. etg (boligmappa).
Elektro Union energi systemer 2017: Varmekabel kjellergang

4.1 vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.

Når ble kontrollen utført?
El-sjekk utført mars 2025, mindre avvik korrigert.

Elvia utførte kontroll av el-anlegg i oktober 2025, mindre avvik korrigert.

4.2 er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kindberg og Kristiansen elektriske AS, 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Vann fra hovedledning i gate inn til stoppekran skiftet, ca. 1986; Graving: Brødrene Werner AS, Rørlegging: Trond Foss AS.
Jensen Bygg-Team/Rørlegger Lars, 1995: Nytt bad 2. etg.
Abc Bygg AS 2015: Rehabilitert bad kjeller, fornyet kjøkken og toalett vindfang.

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.?
Svar: Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Jensen Bygg-Team/Elektrotek/Rørlegger Lars, 1995: Tilbygg/påbygg (utvidet kjøkken og stue, terrasse med kjeller, soverom 2. etg. Nytt bad 2. etg.)

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Vann og avløp er kommunalt anlegg.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: Ildsteder og pipe, jevnlig: Oslo brann og redningsetat.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Oppgradert sikringsskap 2002; Brødrene Kolstad AS.
Innredet rom kjeller, 1996; - Elektro: Haeb AS - utforing, isolasjon, innredning: egeninnsats.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gammadata maetteknik as, 2009; - årsmiddel 60 bq/m3.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker,

lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskriv: - Frosne rør til vann til wc 2. etg og i vegg bak badstu ved lange kulde perioder. Vifte installert i inspeksjonsluke i badsturom kjeller høst 2024 for å sende varm luft inn i rom mellom grunnmur og innvendig der rørene er installert. Ingen frost vinteren 2025.
Sprekker i porselensglasur ved overfyllingsdren i servant 2. etg.
Mulig fuktutslag bak benk i vaskerom.
Utvendig drenering fornyet høst 2024.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Pipe oppgradert med stålpipe 2021 etter inspeksjon.

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)
Svar: Ja.

Beskriv:
1996; fornyet drenering langs øst og nordvegg ifb med innredning av kjellerrom.
1986; Takbjelke i vaskerom under peis erstattet pga råte.
2024; ny drenering med grunnmurplate og isolasjon av grunnmur vest mellom terrasse og inngangstrapp, pga observert fuktgjennomslag vegg kjellergang.

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

Beskriv:
Murpuss/maling skaller av flekkvis på deler av terrassebrystning noen vintre.
Noe vannintrenging i bodtak under terrasse.

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

Beskriv:
Stuegulvet er ikke flatt og det er noen defekter og synlige spikerhoder i parkett.
Det er sprekker i utvendig murpuss gavlvegger der det er støpeskjøter i vegg.
"Fornebubanen" har installer flere målepunkter i grunnmur og fotografert huset innendørs og utendørs.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Sluk/vannlåser trenger normal regelmessig opprensking.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: Maur i noen perioder i innredet rom og bad i kjeller.

Offentlige og private forhold

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. Om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall:
Inspeksjon regelmessig Oslo brann og redningsetat.
Tilstandsrapport 2025. Nye forhold påpekt i tilstandsrapporten etter at den opprinnelige egenerklæringen ble skrevet, er ikke gjentatt her.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport mars 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Ja.
Beskriv: Ikke omsøkt bruksendring for innredet rom i kjeller - Ellers ok.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja.
Beskriv: Områdeplan skøyen. Eiendommen ligger utenfor området som reguleres.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Svar: Ja.
Beskriv: Bruksendring av innredet rom i kjeller ikke omsøkt.

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?
Svar: Ja.
Beskriv: Tinglyst avtale vedr. garasje og mulig adkomst via naboinnkjørsel (nr. 6 a & b). Litt mindre enn 4m avstand til nabobygg (nr. 2).

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Parafintank i kjeller fjernet 2023.

Bygningssakkyndig

Lasse Jensen

Byggemåte

Enebolig over 3 etasjer.
Boligen virker generelt å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger

av tilstandsgrader.

Takstmann har satt TG3 på følgende:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjonen med takåser.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er råte i takås i møne mot yttervegg
Det er registrert svertesopp i undertaket over soverom.
Takkonstruksjonen over inngangsparti og kjøkken er gjenbygget og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag og elementer av lettklinker.
I kjelleren er det nivåforskjell mellom rommene.

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

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 25 mm innenfor 2 meter i stue 1. etg.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15-23 mm gjennom soverommene i 2.etg.
Det må forventes skjevheter i alle rom i hus som er over 100 år.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Vaskerommet er fra 80- tallet iflg eier.
Fliser på gulv og malte vegger.
Vaskerommet er innredet med innredning med underskap, høyskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Sluk av eldre støpejern var ikke mulig å besiktige på grunn av nedstøpt slukrist.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre støpejernssluk og ingen tettesjikt i våtrommet.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Takstmann har satt TGU på følgende:

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i

vegg bak våtsone.

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt.
Det er registrert fukt ved enkle fuktsøk under innredningen, men fukten er registrert på yttervegg og settes i sammenheng med fukt fra grunn eller terreng.

Takstmann har satt TG2 på følgende:

Utvendig > Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Årstall: 1980

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avflassing av maling/belegg på beslag.
Det er på begynte sprekker i skjøt på taknedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Veggene har hovedsakelig murkonstruksjon samt trekonstruksjon på tilbygg.
Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Enkelte sprekker kommer sannsynligvis i støpeskjøten. Forøvrig noen svinnriss i

betong/puss.
Stedvis avflassing av maling.

Utvendig > Vinduer
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass med varierende alder. Originale trevinduer med koblet glass. Eier opplyser at originale vinduer i 2. etasje ble restaurert i 2002.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører
Isolert ytterdør av tre. Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vestvendt terrasse i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde målt til 0,63 meter.
Det er bom (hulrom under skifer) på terrasse.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Utvendig > Utvendige trapper
Utvendig trapp i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det kreves rekkverk ved nivåforskjell over 0,5 meter. Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav.
Enkelte løse skifer.

Innvendig > Overflater
Overflater gulv med parkett, belegg, tepper og flis.
Overflater vegger med malte slette flater, tapet og malt tapet.
Overflater himling med malte slette flater, malt murpuss og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er en skade på parkett i stue.
• Tapet på vegg i soverom 2. etg har stedvis løsnet fra veggen.

Innvendig > Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Gulvet har stedvis teppe og er av betong. Veggene har stedvis utforede vegger med plater og malt betong/mur.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og

konstruksjoner bli ødelagt.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 23%.
Målingen er utført i nedre del av vegg/bunnsvill.
Registrert fuktnivå anses som for høyt med risiko for skade.
Det er påvist plast/dampsperre i veggen, noe som ikke anbefales og kan påvirke fuktnivået.

Det er i tillegg utført enkle fuktsøk på åpne betongvegger med indikasjon på fukt i nedre del.

Innvendig > Innvendige trapper
Boligen har trapp i treverk belagt med teppe.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp.

Trapp til kjeller har liten frihøyde.

Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.
Trapp internt i boenhet skal ha fri bredde på minimum 0,8 m og fri høyde på minimum 2,0 m.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
• Rør til toalettrom og kjøkken i 1. etasje er montert utsatt til med tanke på frost (vegg bak badstue). Eier opplyser at det har frosset ved spesielt kalde perioder. Som følge av dette er det montert en vifte som trekker varm luft i sjakten for rørføringen. Eier opplyser at røret ikke har frosset etter tiltaket.
• Det mangler endetetting på vannrør i kjøkkenbenk.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast og stedvis støpejern

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av støpjern.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende ventiler på soverom.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opplysninger fra eier:
Ny drensledning mot nord og øst i 1986.
Drenering mot sør og delvis øst 1995.
Drenering/fuktsikring og isolering mot vest 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt

Fukt i kjeller vegg kan også ha sammenheng med kapilært oppsug fra grunn.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svinn riss på betongmur i kjeller på tilbygg under terrasse.

Tomteforhold > Terrengforhold
Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av keramiske rør og er fra 1924. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vannledning fram til stoppekran i kjeller er fra 1986, iflg eier. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er påvist bruk av fuktømfiendlige materialer for oppbygging av sisternekasse.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med porselens servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom er innredet med servant og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sisterne.

Det er sprekk i flis på gulv.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er målt fall under 1:50, 0,8 meter fra sluket.

Fallet/nivåforskjellen tilfredsstiller ikke anbefalinger i veiledningen til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med porselens servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Mindre riss/krakelering i servanten.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

• Hvitevarer i kjøkken, med unntak av kombiskap.
• Lampe i kjøkken.
• Safe i kjellerbod.
• Kjøleskap i kjeller.
• Frys i kjeller.
• Demontert port (Står i garasjen). Ett oppheng (hengseldel) er løs og må sveises og lukkemekanisme er delvis rustent.
• Innerdør (Står i garasjen). Må fjerne noen cm i nedkant for å passe ny terskel.
• Varmelampe på terrassen.
• Gardiner blir hengende.

Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør ikke medfølger ved handelen:

• Lamper i stue/spisestue.
• Lampe i innerste soverom.
• Hyller i bod.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming av boligen med elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk (inkl. el-bil lading) på ca. 35 000 kWh (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 29 200,-pr. 2025

Vann-og avløpsgebyr kr. 21 310,08
Renovasjonsgebyr kr. 7 647,25
Feie-og tilsynsgebyr kr. 243,-

Forfall og terminer for kommunale avgifter:
1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai
3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25. oktober

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende årlige kostnader knyttet til boligen (2025):

Kommunale avgifter kr. 29 200,-
Eiendomsskatt kr. 10 864,-
Årlig bygningsforsikring Hus (utvidet dekning, uten inbo) kr. 9 865,-. Egenandel kr. 8 000,-.
Årlig forsikring for garasje kr. 767,-. Egenandel kr. 6 000,-.
Kabel-tv/internett (Telenor) kr. 11 988,-.
Alarm fra Sector Alarm kr. 10 324,-.

For strømkostnader, se informasjon om strømforbruk.

Innboforsikring kommer i tillegg. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 10 864,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Forfall og terminer for eiendomsskatt:
1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai
3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25. oktober

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 822 989,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 13 318 556,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF forsikring
Polisenr: 7984236

TV/Internett/Bredbånd

Leverandør er Telenor. Det finnes alternativ leverandør (GlobalConnect) klar i tomtegrensen.
• Bredbånd (250MB) alene: kr. 999,- pr. mnd.
• Med T-We; kr. 1 717,- pr. mnd. (her er det div. leie av utstyr samt "samle rabatt" inkludert)

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 546 kvm (Eiertomt)
Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomteforhold:
Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har betonggrunnmur.
Drenering/fuktsikring og isolering mot vest 2024.
Drenering mot sør og delvis øst 1995.
Ny drensledning mot nord og øst i 1986.
Utvendige vannledninger er kobber og er fra 1986.
Utvendige avløpsrør er av keramiske rør og er fra 1924.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Engebrets vei 4 har en meget idyllisk og barnevennlig beliggenhet på Skøyen / Hoff. Nabolaget består i hovedsak av flotte boliger på større eiendommer, kombinert med leilighetsbygg og rekkehus.

Nærmiljøet oppleves som frodig og grønt med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Stor og flott akebakke ved Skøyen terrasse blir godt brukt av de lokale vinterstid, og det finnes en rekke andre lekeplasser. Turer i Frognerparken, fotballbaner, kort vei til marka, Holmenkollen, Bygdøy og kajakklubben i Bestumkilen er alle populære. Kort vei til tursti mot Husebyskogen og Mærradalen.

Nabolaget har flere gode barnehager og einendommen sogner til Skøyen skole.

Det er gangavstand til Skøyen og Harbitz torg med et godt servicetilbud som mange butikker, spisesteder, kafeer, bakerier, vinmonopol, apotek, moteforretninger og treningssentre.

En kort sykkeltur unna finner man også Majorstuen, blant annet med handelsgaten Bogstadveien.

Det offentlige kommunikasjons tilbudet består av t-bane, tog, trikk og flere bussforbindelser.

Offentlig kommunikasjon
Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager beliggende i området / bydelen.
Barneskole: Skøyen skole
Ungdomsskole: Ris skole

Offentlige forhold

Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for eiendommen Engebrets vei 4, Våningshus m-uthus - Eksdok (attestert) - datert 1925. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for Engebrets vei 4 - Tilbygg-Påbygg - Bolig - datert 1997.
Det foreligger ferdigattest for Engebrets vei 4 - Rehabilitering av pipe - datert 2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggemeldte tegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. To disponible rom i kjeller er tatt i bruk som boligrom og kott i 2. etasje er innlemmet i soverom.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.
Det anbefales derfor å sette seg inn i byggesaken.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til Midl. reg. best. - S-2864. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Områdeplaner:

Selger har mottatt nabovarsel der det fremkommer følgende:
Det vises til nabolagsmøte den 14. oktober 2025 hvor prosjekteringsgruppen presenterte visjonen om å transformere kontorbygget fra 1989 til et bærekraftig bolig prosjekt med Omsorg + boliger, ca. 70 - 80 boliger. Det søkes om bruksendring fra kontorer I konseptet Omsorg+ boliger. I en anledning søkes det om bruksendring, fra kontor til boliger, riving av 5. etasje, påbygg av 4 nye etasjer, fasadeendringer, etablering av gode utearealer mm.

Nabovarselet ligger vedlagt salgsoppgaven.

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:

301/31/68:
01.06.1923 - Dokumentnr: 107 - Bestemmelse om bebyggelse

Servituttens innhold:
Megler har ikke klart å tyde servitutten, men dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

04.10.1960 - Dokumentnr: 12165 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT

Servituttens innhold:
Hoff-Bakeriet (gnr 31, bnr 55) får lov til å legge bekken i rør (kulvert) over Wilskows eiendom (gnr 31, bnr 68) og fylle opp terrenget rundt. Bakeriet skal vedlikeholde kulverten, hindre skade på Wilskows eiendom og ikke slippe kloakk i bekken. De er ansvarlige for skader som skjer under bygging, og de dekker kostnadene ved tinglysing av avtalen.

17.06.1980 - Dokumentnr: 13285 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om gjerde
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Med flere bestemmelser

Servituttens innhold:
Kommunen kan holde området åpent og trygt (fjerne trær, sette opp lys, vedlikeholde gjerder og ledninger). Eieren må gi kommunen tilgang når nødvendig, følge vedlikeholdsplikter og tåle at kommunen gjør arbeid på eiendommen. Eventuell bygging må tilpasses kommunens krav.

17.06.1985 - Dokumentnr: 35219 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

Servituttens innhold:
Eierne av eiendommene (gnr. 31 bnr. 68, 378 og 379) bygger et felles garasjeanlegg som går litt over hverandres tomtegrenser.
Det bygges en dobbelgarasje og en bod som ligger delvis inn på gnr. 31 bnr. 68.
Over dobbelgarasjen bygges en dobbelgarasje som tilhører eier av gnr. 31 bnr. 68.
Alle nåværende og fremtidige eiere må forsikre og vedlikeholde sin del av anlegget.
20.10.1922 - Dokumentnr: 900647 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:31 Bnr:13

Servituttens innhold:
Megler har ikke klart å tyde servitutten, men dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

24.10.1983 - Dokumentnr: 31614 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:31 Bnr:363

04.10.1960 - Dokumentnr: 12166 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:55 Snr:1
T.O.M.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:55 Snr:32
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1983 - Dokumentnr: 31613 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:363
Bestemmelse om garasje/parkering

Servituttens innhold:
Gnr. 31 bnr. 68 har rett til å bruke en 4 meter bred kjørevei fra Engebretsvei over gnr. 31 bnr. 363, fram til felles adkomst og garasjeplass som markert på kartet.

Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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 megler, 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 eller 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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 dekningssalg 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

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 55 000,-)
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr. stk./Overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 42 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 286 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 6. januar 2026

Ansvarlig megler

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 932 68 753

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914 457 750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Engebrets vei 4

Tilstandsrapport

Enebolig
Engebrets vei 4, 0275 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 09.04.2025 **Rapportdato:** 17.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1666 **Referansenummer:** CY1711

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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

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 opptre 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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Medansvarlig

Eiolf Rasmussen
Uavhengig Takstingeniør
eiolf.rasmussen@tek-norge.no
917 56 412

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, 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-iVerdi).

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

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer.

Boligen virker generelt å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen med takåser.
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Takrenner, nedløp og beslag i stål.
Veggene har hovedsakelig murkonstruksjon samt trekonstruksjon på tilbygg. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass med varierende alder og originale trevinduer med koblet glass.
Isolert ytterdør av tre. Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass.
Vestvendt terrasse i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.
Utvendig trapp i betongkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett, belegg, tepper og flis
Overflater vegger med malte slette flater, tapet og malt tapet
Overflater himling med malte slette flater, malt murpuss og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og elementer av lettklinker.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2021. Vedovn og åpen peis i stue.
Boligen har trapper i treverk belagt med teppe.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Badet er fra 2015.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet er fra 80- tallet iflg eier.
Fliser på gulv og malte vegger.
Vaskerommet er innredet med innredning med underskap, høyskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2. etasje:
Badet er fra 1995 iflg eier.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2015.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i komposit. Nedfelt dobbel vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, 2 stekeovner, oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger.
Innredet med servant med underskap og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er avløpsrør av plast og stedvis støpejern
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i vaskerom.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ny drensledning mot nord og øst i 1986
Drenering mot sør og delvis øst 1995
Drenering/fuktsikring og isolering mot vest 2024
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.
Utvendige avløpsrør er av keramiske rør og er fra 1924. Utvendige vannledninger er kobber og er fra 1986 og 1980. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. To disp. rom i kjeller er tatt i bruk som boligrom og kott i 2. etasje er innlemmet i soverom.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

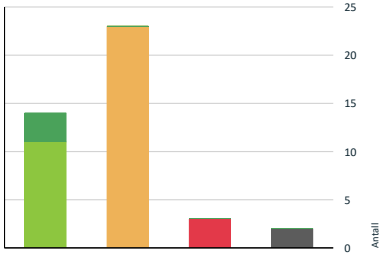
Det anbefales derfor å sette seg inn i byggesaken.

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

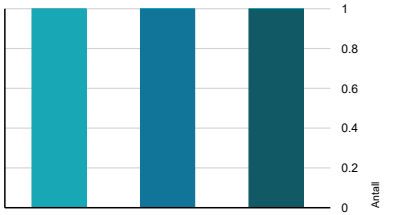
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Det er gjort enkelte utbedringer etter befaringen. Utbedringer er dokumentert utført av fagmenn. Vesentlige utbedringer er:
- På befaringen var det avvik på membranen rundt sluk på bad i kjeller og 2. etasje. Avvikene er fagmessig utbedret etter befaring og det foreligger dokumentasjon fra M-tett for utbedringen. Tilstandsgraden er endret som følge av utbedringen.
- Skiftet varmtvannsbereder og etablert fast tilkobling av strøm.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1924

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Fremvist ferdigattest
1988	Ombygging	Innredet kjeller - Ikke omsøkt iflg eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Tilstandsgrad med bakgrunn i alder. Eldre taktekker har større risiko for svikt og lekkasje.
Mose bør fjernes for å øke brukstiden.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avflassing av maling/belegg på beslag.
Det er på begynte sprekker i skjøt på taknedløp.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tak nedløp bør skiftes for å unngå at vann kan skade vegg.
Eldre takrenner, nedløp og beslag har større risiko for svikt og lekkasje.
Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det bør monteres snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har hovedsakelig murkonstruksjon samt trekonstruksjon på tilbygg. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Enkelte sprekker kommer sannsynligvis i støpeskjøten. Forøvrig noen svinnriss i betong/pus.
Stedvis avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Forholdene bør utbedres for å hindre utvikling.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen med takåser.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er råte i takås i møne mot yttervegg
Det er registrert svertesopp i undertaket over soverom.
Takkonstruksjonen over inngangsparti og kjøkken er gjenbygget og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er noe usikkerhet rundt omfanget av råteskaden. Det ble ikke registrert fukt på befaringen som tyder på at skaden kan ha oppstått tidligere. Det anbefales derfor å undersøke ytterligere for å kartlegge omfang og eventuelt utbedre for å unngå svekkelser. Kostnader er beregnet, men er usikre før omfang er kartlagt. Ytterligere kostnader kan derfor ikke utelukkes.

Svertesopp på undertak oppstår normalt på grunn av luftlekkasjer fra varmt rom. Det var ikke mulig å kontrollere om dampsperre var tilstede eller perforert, men er vanligste årsaken. Svertesopp er ikke skadelig for materialet, men bør fjernes for bedre inneklima.

Innhent dokumentasjon om takkonstruksjon over inngangsparti og kjøkken, om mulig

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass med varierende alder.
Originale trevinduer med koblet glass. Eier opplyser at originale vinduer i 2. etasje ble restaurert i 2002.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre vinduer med koblet glass har risiko for kondensering mellom glassene og det må forventes hyppig vedlikehold.

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Isolert ytterdør av tre. Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig.
Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering av glass.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde målt til 0,63 meter.
Det er bom (hulrom under skifer) på terrasse.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til rekkverkshøyde ved oppføring var 0,9 meter (byggeforskrift 1987).

"Bom" i skifer utvendig kan føre til frostsprenging mellom underlag og skifer og skiferen vil løsne i stadig økende grad.
Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men anbefales for å unngå utvikling.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det kreves rekkverk ved nivåforskjell over 0,5 meter. Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav.
Enkelte løse skifer.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til rekkverk var likt som i dag ved oppføring.

"Bom" i skifer utvendig kan føre til frostsprenging mellom underlag og skifer og skiferen vil løsne i stadig økende grad.
Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men anbefales for å unngå utvikling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett, belegg, tepper og flis
Overflater vegger med malte slette flater, tapet og malt tapet
Overflater himling med malte slette flater, malt murpuss og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en skade på parkett i stue.
Tapet på vegg i soverom 2.etg har stedvis løsnet fra veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte overflater bør utbedres.
Skaden på parkett ser ut til å være kosmetisk. Utbedring kan vurderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og elementer av lettklinker.

I kjelleren er det nivåforskjell mellom rommene.

Tilstandsrapport

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

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 25 mm innenfor 2 meter i stue 1 etg.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15-23 mm gjennom soverommene i 2.etg

Det må forventes skjevheter i alle rom i hus som er over 100 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2021. Vedovn og åpen peis i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har stedvis teppe og er av betong. Veggene har stedvis utforede vegger med plater og malt betong/mur.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 23%.
Målingen er utført i nedre del av vegg/bunnsvill
Registrert fuktnivå anses som for høyt med risiko for skade.
Det er påvist plast/dampsperre i veggen, noe som ikke anbefales og kan påvirke fuktnivået.

Det er i tillegg utført enkle fuktsøk på åpne betongvegger med indikasjon på fukt i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ikke kjent og kan komme av kapillært oppsug, svikt i drenering eller kondens.

Plast/dampsperre i yttervegg mot terreng kan føre til kondensering og er ikke anbefalt.

Selv om det ikke er registrert skade i undersøkt område kan det ikke utelukkes skader andre steder.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp i treverk belagt med teppe.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp til kjeller har liten frihøyde.

Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.
Trapp internt i boenhet skal ha fri bredde på minimum 0,8 m og fri høyde på minimum 2,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Andre tiltak:

Det er boligrom i kjelleren og lav frihøyde kan være en sikkerhetsmessig utfordring. Det samme gjelder for manglende håndløpere.
Forholdene bør utbedres om huset renoveres.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet er fra 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Beskrivelser av utførelse fra utførende håndverker.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er påvist bruk av fuktømfiendlige materialer for oppbygging av sisternekasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innebygde sisterner eller lignende skal monteres slik at eventuelt lekkasjevann ikke fører til oppfukting og skade på omsluttende konstruksjoner. Dagens konstruksjon øker risikoen for at dette kan skje. Det bør undersøkes om det er mulig å montere automatisk lekkasjestopper i skjult konstruksjon for å redusere skadeomfang ved en lekkasje.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ingen symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra 80- tallet iflg eier.
Fliser på gulv og malte vegger.
Vaskerommet er innredet med innredning med underskap, høyskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Sluk av eldre støpejern var ikke mulig å besiktige på grunn av nedstøpt slukrist.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Eldre støpejernssluk og ingen tettesjikt i våtrommet.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet fungerer uten tettesjikt i det daglige fordi det ikke er direkte vannbelasting på gulvet. Konsekvensene ved en lekkasje er små fordi rommet ligger i kjelleren med gulv på grunn. Så lenge sluket har fri avrenning, vil vannet renne til sluk og ikke føre til skade på tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt.
Det er registrert fukt ved enkle fuktsøk under innredningen, men fukten er registrert på yttervegg og settes i sammenheng med fukt fra grunn eller terreng.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1995 iflg eier.
Byggeforskrift som badet vurderes opp mot er likevel tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som er et minstekrav.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er målt fall under 1:50, 0,8 meter fra sluket.

Fallet/nivåforskjellen tilfredsstiller ikke anbefalinger i veiledningen til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Mindre riss/krakkilering i servanten.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Krakkileringen i servanten har liten betydning utover det estetiske og tiltak er ikke nødvendig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i i nedre del av vegg mot dusjen fra soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2015
Innredning med slette fronter. Benkeplate i kompositt. Nedfelt dobbel vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, 2 stekeovner, oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er innredet med servant og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er sprekk i flis på gulv.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk. Det bør undersøkes om det er mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring

Sprekk i flis er kosmetisk, utbedring kan vurderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Rør til toalettrom og kjøkken i 1. etasje er montert utsatt til med tanke på frost (vegg bak badstue). Eier opplyser at det har frosset ved spesielt kalde perioder. Som følge av dette er det montert en vifte som trekker varm luft i sjakten for rørføringen. Eier opplyser at røret ikke har frosset etter tiltaket. Det mangler endetetting på vannrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rør som tidligere har vært utsatt for frost bør overvåkes jevnlig.

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

Rør i rør system er et lukket system hvor eventuelt lekkasjevann skal føres tilbake til rørskap og synliggjøres i rom med sluk, ved manglende endetetting er ikke lenger systemet lukket og ved lekkasjer er ikke dreneringfunksjonen ivaretatt.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og stedvis støpejern

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende ventiler på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Lufting via vinduer i dette området kan være sjenerende.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025

TG 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 elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i vaskerom.

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?
   Ja Eiers opplysning.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Mangler samsvarserklæring for oppgradering av sikringsskap i 2002, men fremvist faktura. Det er senere utført el-kontroll av anlegget uten avvik på sikringsskapet.

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?
   Ja Elkontroll i 2025

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eiers opplysning.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?
    Nei

Generell kommentar

Det er nylig gjennomført kontroll av anlegget uten avvik eller anmerkninger.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden 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 bygningssakkyndig 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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opplysninger fra eier:
Ny drensledning mot nord og øst i 1986
Drenering mot sør og delvis øst 1995
Drenering/fuktsikring og isolering mot vest 2024

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Fukt i kjeller vegg kan også ha sammenheng med kapilært oppsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På åpne mur/betongvegger er konsekvensen for fukt liten så lenge det ventileres godt.

Det kan være vanskelig å bli kvitt all fukten i slike boliger fordi det ikke er etablert kapillærbrytende sjikt og vegger vil derfor alltid trekke noe fukt.
Konstruksjon holdes under observasjon og kontrolleres jevnlig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svinn riss på betongmur i kjeller på tilbygg under terrasse

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det i økende grad kommer styrtregn med store overvannsmengder. I den sammenheng er fall på terreng gjeldende for å unngå unødvendig fukttrykk mot grunnmur.
Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør og er fra 1924. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vannledning fram til stoppekran i kjeller er fra 1986, iflg eier. Øvrige utvendige vannledninger er kobber og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbeltgarasje i uisolert trekonstruksjoner på støpt betong. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Elektriske leddporter i metall.
Garasjen er sameiet med nabo som disponerer etasjen under.

Det er registrert en løs takplate i undertaket.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

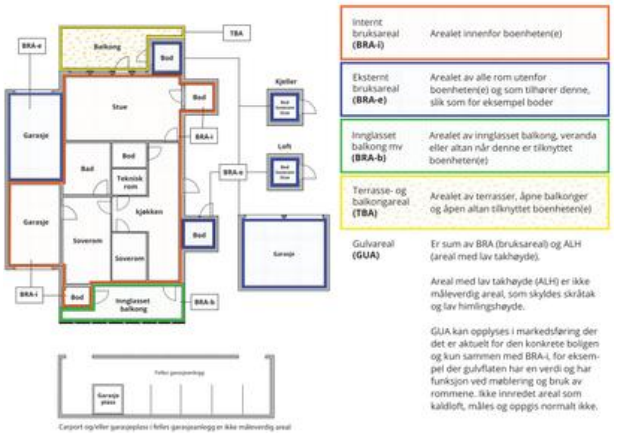
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	88			88			88
1. Etasje	81			81	14		81
2. Etasje	59			59		7	66
SUM	**228**				**14**	**7**	**235**
SUM BRA	**228**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Bad, Vaskerom, Soverom, Bod, Bod 2		
1. Etasje	Entré, Hall, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Kott		
2. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er varierende og er målt til 2,05 meter i ytterste boden og 2,25 på soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. To disp. rom i kjeller er tatt i bruk som boligrom og kott i 2. etasje er innlemmet i soverom.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Det anbefales derfor å sette seg inn i byggesaken.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2020: Ny membran på terrasse
2021: Piperehabilitering
2023: Fjerne parafintank.
2024: Oppgradert deler av dreneringen og montert vifte i kjeller.
2025: Kontroll av det elektriske anlegget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende rømning fra soverom i kjeller.

Vindu kan brukes som alternativ rømningsvei .
Lysåpning for rømningsvindu skal være min. bredde 50 cm og høyde 60 cm. Summen av bredde og høyde skal være min. 150cm til sammen. Rømningsvinduer kan i tillegg ikke være plassert over 1 meter fra gulv uten fastmontert møbel eller trinn som reduserer nivåforskjellen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	33
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør
	Oddvar Alfstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	68		0	545.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Engebrets vei 4

Hjemmelshaver
Alfstad Inger, Alfstad Oddvar

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Comfort	11.06.2025	DDV-instruks varmtvannsbereder.	Gjennomgått		Nei
Bærum Eltek as	11.06.2025	Samsvarserklæring: - tilkobling varmtvannsbereder	Gjennomgått		Nei
M-Tett	29.04.2025	Sluttrapport - utbedring av overgang sluk/membran	Gjennomgått		Nei
Kindberg & Kristiansen elektriske as	13.03.2025	Periodisk kontroll av boliginstallasjon etter NEK 405-2:2020	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Kindberg & Kristiansen elektriske as	21.10.2024	Samsvarserklæring: - Div småelektrisk	Gjennomgått		Nei
Perfekt Hus og Hage AS	13.09.2024	Faktura: - Uspesifisert, men opplyst å være for drenering mot vest	Gjennomgått		Nei
Brann og redningsetaten	29.04.2024	Tilsynsrapport uten avvik	Gjennomgått		Nei
Wastewater AS	23.10.2023	Faktura: - Sanering og fjerning av innvendig oljetank	Gjennomgått		Nei
Kindberg & Kristiansen elektriske as	01.08.2022	Samsvarserklæring: - Splitte kurs for garasje og vf. Montere lader i garasje med egen sikring for garasje	Gjennomgått		Nei
Plan- og bygningsetaten Oslo	23.04.2021	Ferdigattest - Piperehabilitering	Gjennomgått		Nei
Hübner Bygg AS	23.06.2020	Samsvarserklæring: - Membran terrasse mm.	Gjennomgått		Nei
Energisystemer AS	22.11.2017	Samsvarserklæring: - Varmematte kjeller og stikkontakter kjeller	Gjennomgått		Nei
ABC Byggtjenester AS	29.06.2016	Dokumentasjon bad kjeller	Gjennomgått		Nei
Kindberg & Kristiansen elektriske as	30.10.2015	Samsvarserklæring: - Termostat i gang og lys i bod	Gjennomgått		Nei
Kindberg & Kristiansen elektriske as	16.10.2015	Samsvarserklæring: - Nytt el- anlegg bad kjeller, nye kurser kjøkken mm.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.11.1995	Godkjente tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2025	
2	11.04.2025	Rettet skrivefeil.
3	23.04.2025	Endret diverse skrivefeil og tekster etter tilbakemelding fra selger.
4	25.04.2025	Endret formulering på vaskerom i kjeller.
5	17.06.2025	Endret tekst og tilstandsgrad for sluk og membran på to bad. Avvik er utbedret med dokumentasjon. Endret tilstandsgrad for varmtvannsbereder. Skiftet bereder med dokumentasjon. Andre mindre endringer.

For gyldighet på rapporten se forside

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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 retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver 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. Strakstiltak 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av 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 generelt 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/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 dampsperren 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. 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 godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

• Flater som er skjult av snø 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.

Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 68
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets 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.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: 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 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas 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.

• Arealet 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 bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i 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 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 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 skjønn. 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 øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CY1711

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Alfstad, Oddvar	9578-5999-4-1411830	2025-12-09 15:58:41
Alfstad, Inger	9578-5993-4-4033607	2025-12-09 16:01:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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.

Utfylt dato
9. des. 2025

Oppdragsnummer
13-0066/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Engebrets vei 4, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Oddvar Alfstad, Inger Alfstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. desember 1982

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
Polisenummer: 7984236
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: - BAD KJELLER OPPGRADERT FORRIGE EIER. UKJENT FIRMA, CA 1980 - JENSEN BYGG-TEAM/RØRLEGGER LARS, 1995: NYTT BAD 2. ETG. - ABC BYGG AS, 2015: REHABILITERTE BAD KJELLER

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - JENSEN BYGG-TEAM/RØRLEGGER LARS, 1995: NYTT BAD 2. ETG. - ABC BYGG AS, 2015: REHABILITERTE BAD KJELLER

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - JENSEN BYGG-TEAM/RØRLEGGER LARS, 1995: NYTT BAD 2. ETG. - ABC BYGG AS, 2015: REHABILITERTE BAD KJELLER

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - OPPGRADERING TAK, NYE VINDUER 1. ETG. OG INNVENDIG I OPPRINNELIG BYGG, CA 1980: FIRMA UKJENT (FØR VÅR TID) - VILLAENTREPRENØREN AS 1985; NY GARASJE PÅ GRUNN DELT MED NABOER I NR 6. - JENSEN BYGG-TEAM, 1995; TAK OG VEGGER TIL/PÅ- BYGG (UTVIDELSE STUE OG KJØKKEN, NYTT SOVEROM 2. ETG), TERRASSE, INNVENDIG ISOLERING STUE 1. ETG. - VINDUSVERKSTEDET AS: RESTAURERING ORIGINALE VINDUSRAMMER 2. ETG 2002 - HUBNER BYGG, 2020: FORNYET TERRASSEMEMBRAN - PIPE EKSPERTEN AS, 2021: PIPE REHABILITERT MED INNVENDIG STÅLPIPE

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - BRØDRENE WERNER AS, 1986 NY DRENERING RUNDT OPPRINNELIG ØST- OG NORDVEGG - JENSEN BYGG-TEAM 1995: DRENERING SØRVEGG, DELVIS ØST - OG NORDVEGG OG RUNDT TERRASSE - PERFEKT HUS OG HAGE AS, 2024: KJELLERVEGG VEST MELLOM TERRASSE OG INNGANGSTRAPP. NY GRUNNMURPLATE, ISOLASJON OG DRENERING.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - JENSEN BYGG-TEAM/ELEKTROTEK 1995/96; UTVIDELSE KJØKKEN OG STUE, OG BAD OG SOVEROM 2. ETG, ("MELDING OM ELEKTRISKE INSTALLASJONER") - KINDBERG OG KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS, 2015: FORNYELSE KJØKKEN, BAD KJELLER OG VINDFANG/TOALETT/BOD 1. ETG (BOLIGMAPPA) - ELEKTRO UNION ENERGI SYSTEMER 2017: VARMEKABEL KJELLERGANG

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? - EL-SJEKK UTFØRT MARS 2025, MINDRE AVVIK KONTROLLERT. - ELVIA UTFØRTE KONTROLL AV EL-ANLEGG I OKTOBER 2025, MINDRE AVVIK KORRIGERT.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KINDBERG OG KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS, 2022

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: - VANN FRA HOVEDLEDNING I GATE INN TIL STOPPEKRAN SKIFTET, CA 1986; GRAVING: BRØDRENE WERNER AS, RØRLEGGING: TROND FOSS AS - JENSEN BYGG-TEAM/RØRLEGGER LARS, 1995: NYTT BAD 2. ETG. - ABC BYGG AS 2015: REHABILITERT BAD KJELLER, FORNYET KJØKKEN OG TOALETT VINDFANG.

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - JENSEN BYGG-TEAM/ELEKTROTEK/RØRLEGGER LARS, 1995: TILBYGG/PÅBYGG (UTVIDET KJØKKEN OG STUE, TERRASSE MED KJELLER, SOVEROM 2. ETG. NYTT BAD 2. ETG.)

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

Nei

Eventuell kommentar: VANN OG AVLØP ER KOMMUNALT ANLEGG

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

Ja

Beskriv: ILDSTEDER OG PIPE, JEVNLIG: OSLO BRANN OG REDNINGSETAT

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - OPPGRADERT SIKRINGSSKAP 2002; BRØDRENE KOLSTAD AS - INNREDET ROM KJELLER, 1996; - ELEKTRO: HAEB A.S - UTFORING, ISOLASJON, INNREDNING: EGENINNSATS

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? GAMMADATA MAETTEKNIK AS, 2009; - ÅRSMIDDEL 60 BQ /M3

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: - FROSNE RØR TIL VANN TIL WC 2. ETG OG I VEGG BAK BADSTU VED LANGE KULDE PERIODER. VIFTE INSTALLERT I INSPEKSJONSLUKE I BADSTUROM KJELLER HØST 2024 FOR Å SENDE VARM LUFT INN I ROM MELLOM GRUNNMUR OG INNVENDIG DER RØRENE ER INSTALLERT. INGEN FROST VINTEREN 2025. - SPREKKER I PORSELENSGLASSUR VED OVERFYLLINGS DREN I SERVANT 2. ETG. - MULIG FUKTUTSLAG BAK BENK I VASKEROM - UTVENDIG DRENERING FORNYET HØST 2024.

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

Ja

Beskriv: PIPE OPPGRADERT MED STÅLPIPE 2021 ETTER INSPEKSJON

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: - 1996; FORNYET DRENERING LANGS ØST OG NORDVEGG IFB MED INNREDNING AV KJELLERROM. - 1986; TAKBJELKE I VASKEROM UNDER PEIS ERSTATTET PGA RÅTE. - 2024; NY DRENERING MED GRUNNMURPLATE OG ISOLASJON AV GRUNNMUR VEST MELLOM TERRASSE OG INNGANGSTRAPP, PGA OBSERVERT FUKTGJENNOMSLAG VEGG KJELLERGANG.

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

Ja

Beskriv: - MURPUSS/MALING SKALLER AV FLEKKVIS PÅ DELER AV TERRASSEBRYSTNING NOEN VINTRE. - NOE VANNINTRENGING I BODTAK UNDER TERRASSE.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: - STUEGULVET ER IKKE FLATT OG DET ER NOEN DEFEKTER OG SYNLIGE SPIKERHODER I PARKETT. - DET ER SPREKKER I UTVENDIG MURPUSS GAVLVEGGER DER DET ER STØPESKJØTER I VEGG. "FORNEBUBANEN" HAR INSTALLER FLERE MÅLEPUNKTER I GRUNNMUR OG FOTOGRAFERT HUSET INNENDØRS OG UTENDØRS.

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

Nei

Eventuell kommentar: SLUK/VANNLÅSER TRENGER NORMAL REGELMESSIG OPPRENSKING

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: MAUR I NOEN PERIODER I INNREDET ROM OG BAD I KJELLER.

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: - INSPEKSJON REGELMESSIG OSLO BRANN OG REDNINGSETAT. - TILSTANDSRAPPORT 2025. NYE FORHOLD PÅPEKT I TILSTANDSRAPPORTEN ETTER AT DEN OPPRINNELIGE EGENERKLÆRINGEN BLE SKREVET, ER IKKE GJENTATT HER.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? TILSTANDSRAPPORT MARS 2025

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

Ja

Beskriv: - IKKE OMSØKT BRUKSENDRING FOR INNREDET ROM I KJELLER - ELLERS OK

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

Ja

Beskriv: OMRÅDEPLAN SKØYEN . EIENDOMMEN LIGGER UTENFOR OMRÅDET SOM REGULERES.

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

Ja

Beskriv: BRUKSENDRING AV INNREDET ROM I KJELLER IKKE OMSØKT.

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: - TINGLYST AVTALE VEDR. GARASJE OG MULIG ADKOMST VIA NABOINNKJØRSEL (NR. 6 A & B) - LITT MINDRE ENN 4M AVSTAND TIL NABOBYGG (NR. 2)

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: PARAFINTANK I KJELLER FJERNET 2023

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.

Før 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: 13-0066/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Alfstad, Inger	**2025-12-09**	**Alfstad, Oddvar**	**2025-12-09**

Identifikasjon

bankID Alfstad, Inger

Identifikasjon

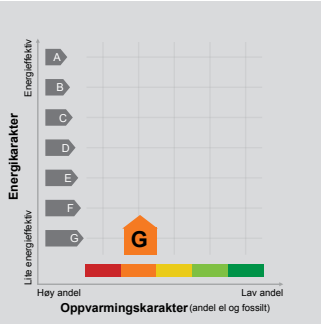
bankID Alfstad, Oddvar

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Engebrets vei 4
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80995504
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-110520
Dato	25.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 35 765 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

35 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Etterisolering av kjellervegg
- Redusér innetemperaturen
- 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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	228
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AEL0476
Matrikkel: 301-31/68/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Inger Alfstad,Oddvar Alfstad



Adresse:
Engebrets Vei 4,
0275 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 19 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Garantiskjema varmekabel	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2016-11-09
5S Kursfortegnelse	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2016-11-09
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2016-11-09
5S Samsvarserklæring	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2016-11-09
Garantiskjema varmekabel	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2016-11-09
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2016-11-09
5S Samsvarserklæring	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2016-11-09
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2016-11-09
5S Samsvarserklæring	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2016-11-09
Garantiskjema varmekabel	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2016-11-09
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2022-08-30
5S Samsvarserklæring	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Elektriker	2022-08-30
Samsvarserklæring	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Ikke spesifisert	2024-10-22

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko	KINDBERG & KRISTIANSEN ELEKTRISKE AS	Ikke spesifisert	2024-10-22
Samsvarserklæring	BÆRUM EL TEK AS	Ikke spesifisert	2025-06-11
Risikovurdering bedriftsintern	BÆRUM EL TEK AS	Ikke spesifisert	2025-06-11
Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko	BÆRUM EL TEK AS	Ikke spesifisert	2025-06-13
fdv	COMFORTBUTIKKEN SKØYEN AS	Rørlegger	2025-06-17
Bekreftelse på utført arbeid	COMFORTBUTIKKEN SKØYEN AS	Rørlegger	2025-06-17

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Boligmappa
Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo
Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Oslo

Utskriftsdato: 21.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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 blir 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.

Oslo

Utskriftsdato: 21.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-31/68 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Engebrets vei 4 0275 OSLO
Fakturamottaker:	Alfstad Oddvar Engebrets Vei 4 0275 OSLO
Eiernavn:	Alfstad Oddvar

Kommunale avgifter	NOK 29 200,33
Eiendomsskatt	NOK 10 864,00
Totalt	NOK 40 064,33

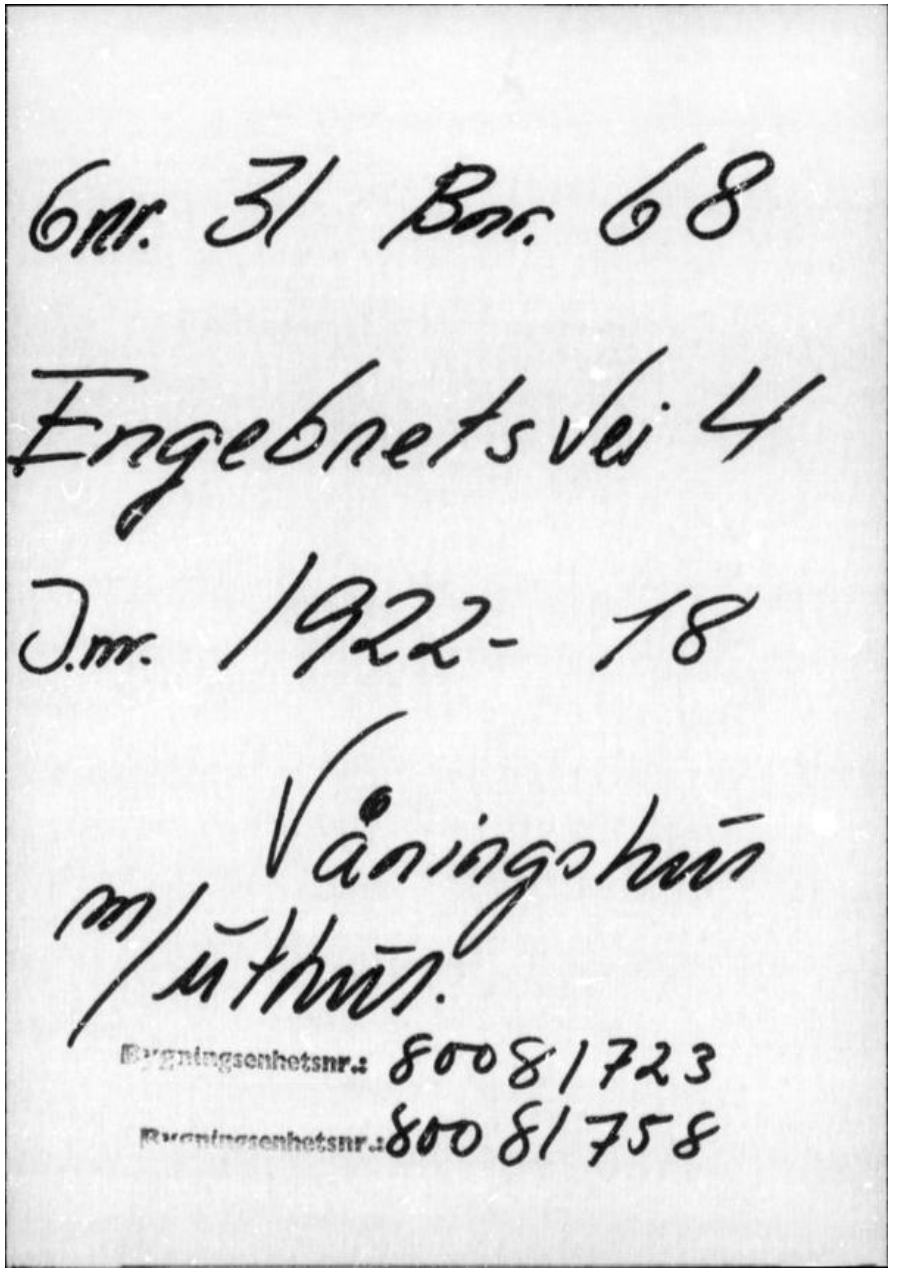
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**9 809,81**	**0,00**	25090002009530019	11769265	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**9 809,81**					

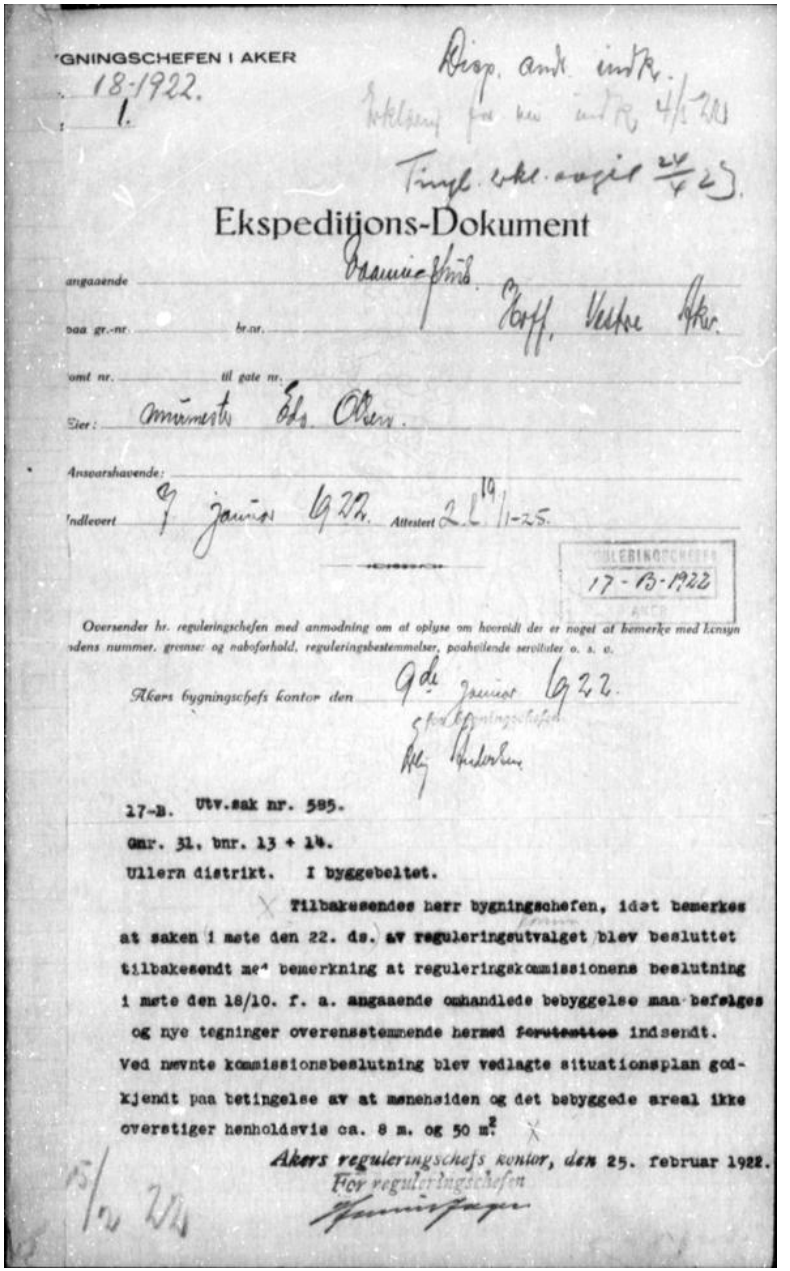
Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	10 864,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Vann- og avløpsgebyr	21 310,08
Totale avgifter	**40 064,33**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


Gnr. 31 Bnr. 68
Engebretsvei 4
J.nr. 1922-18
Våningshus
m/uthus.
Bygningsenhetsnr.: 800817 23
Bygningsenhetsnr.: 800817 58


GNINGSCHEFEN I AKER
18-1922.
1.
Disp. amt. instr.
Tinglyst dok. avgift
Ekspeditjons-Dokument
angaaende
paa gr.-nr. br.nr.
omt nr. til gate nr.
Eier:
Ansvarshavende:
Indlevert 7 januar 1922. Attestert
17-B-1922
Akers bygningschefs kontor den 9de januar 1922.
17-B. Utv.sak nr. 585.
Gnr. 31, bnr. 13 + 14.
Ullern distrikt. I byggebeltet.
Tilbakesendes herr bygningschefen, idet bemerkes at saken i møte den 22. ds. av reguleringsutvalget blev besluttet tilbakesendt med bemerkning at reguleringskommissionens beslutning i møte den 18/10. f. a. angaaende omhandlede bebyggelse maa befølges og nye tegninger overensstemmende herav ~~forelegges~~ indsendt.
Ved nevnte kommissionsbeslutning blev vedlagte situationsplan godkjendt paa betingelse av at mønehøiden og det bebyggede areal ikke overstiger henholdsvis ca. 8 m. og 50 m².
Akers reguleringschefs kontor, den 25. februar 1922.
For reguleringschefen

18/1922. 8. Gjennemslag. mars 1922.
3.4.5.6.

Gr.nr. 31, br.nr. 13 + 14, Hoff,
ad. vaaningshus tilhørende murmester Edv. Olsen.

Herved meddeles at anmeldelsen har været forelagt Akers reguleringsvæsen, som under 25. februar 1922 har sendt saken tilbake med saadan paategning:

"Tilbakesendes hr. bygningschefen idet bemerkes, at saken av Reguleringskommissionen blev besluttet tilbakesendt med bemerkning, at reguleringskommissionens beslutning i møte den 16/10 f.a. angaaende omhandlede bebyggelse maa befølges og nye tegninger overensstemmende hermed indsendes. Ved nævnte kommissionsbeslutning blev vedlagte situationsplan godkjendt paa betingelse av at meneheiden og det bebyggede areal ikke overstiger henholdsvis ca. 8 m. og 50 m².

Disse bestemmelser blev opstillet av reguleringskommissionen fordi tomterne efter omhandlede situationsplan blir meget smaa - like ned til ca. 500 m² netto.

I henhold hertil maa nye tegninger indsendes forinden saken kan ferdigbehandles.

Bygningschefen i Aker, den 6 mars 1922.

Jahn L. Munch

REGULERINGSSJEFEN
334-1922
AKER

Hr. murmester Edv. Olsen
Ruseløkveien 46.

Overrundes paa nytt med ny
Bygningschefen i Aker 8 mars 1922
Jahn L. Munch

334-R. U'sak nr.834.
Gnr.31, parcel av bnr.13 + 14.
Tomt til vei 25.
Ullern distrikt. I byggebeltet.

AKERS
21/3 876-1922
OVERINGENIØR

Reguleringsvæsenets uttalelse:

X Bygningens beliggenhet som angit paa situationsplanen (bilag 3) godkjendtes av reguleringsutvalget i møte 10.ds. paa betingelse av at tomtens grænser forandres som paa situationsplanen med rødt angit, samt at arealet blir mindst 1000 m.²

Beliggenheten forutsattes paavist i marken av opmaalingsvæsenet. X

Sendes herr overingeniøren i Aker til a/-givelse av bestemmelser for avløpsledninger, adkomstvei og gjærde, samt videre forsendelse til bygningsvæsenet.

Akers reguleringschefs kontor, den 23. mars 1922.

E Lofting

Vei 25 oparbeides av
Aker kommune. Std.
kommen kan saaledes godkjendes
24-3-22
Aath Ryg

12.13.

876/1922.

Vaaningshus, Hoff, murmester Edv. Olsen.

Tilbakesendes herr bygningschefen i Aker.

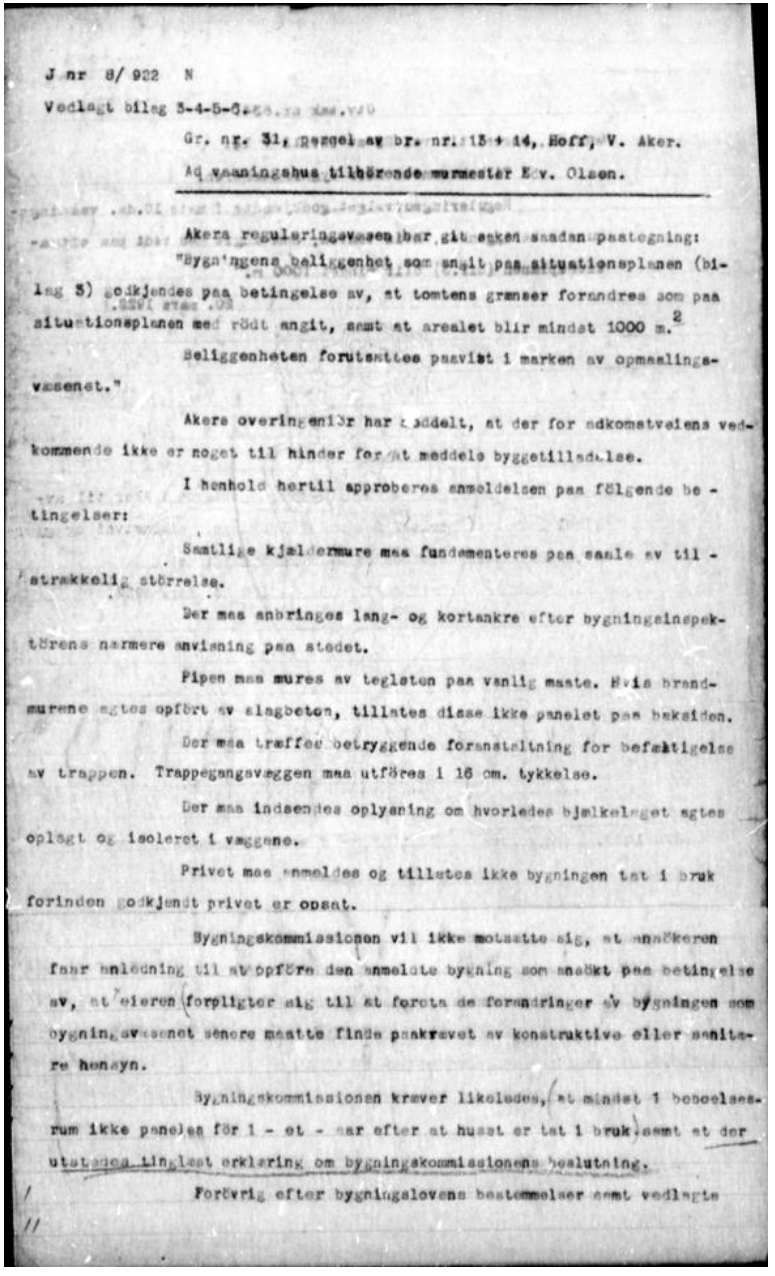
Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles, naar erklæring er undertegnet og indsendt til tinglæsning.

Bilag: Kloakbestemmelser og forskrifter for gatearbeidene.

Akers overingeniørkontor, den 25de mars 1922.

Carl Graben

Tilsch. 25/3 22. Varslet 27/4 22



J.nr 8/922 N

Vedlagt bilag 3-4-5-6.

Gr. nr. 31, pregel av br. nr. 13 + 14, Hoff, V. Aker.

Aq vaaningshus tilhörende murmester Ev. Olsen.

Akers reguleringsvesen har git anken saadan paategning:

"Bygningens beliggenhet som angit paa situationsplanen (bilag 3) godkjendes paa betingelse av, at tomtens grænser forandres som paa situationsplanen med rödt angit, samt at arealet blir mindst 1000 m.^{2}

Beliggenheten forutsættes paavist i marken av opmaalingsvæsenet."

Akers overingeniör har tilkjendelt, at der for adkomstveiens vedkommende ikke er noget til hinder for at meddele byggetillatelse.

I henhold hertil approberes anmeldelsen paa følgende betingelser:

Samtlige kjældermure maa fundamenteres paa saadan av tilstrækkelig störrelse.

Der maa anbringes lang- og kortankre efter bygningsinspektörens nærmere anvisning paa stedet.

Pipen maa mures av teglsten paa vanlig maate. Hvis brandmurene ønskes opført av slagbeton, tillates disse ikke panelet paa baksiden.

Der maa træffes betryggende foranstaltning for befuktigelse av trappen. Trappegangsveggen maa utføres i 16 cm. tykkelse.

Der maa indsendes oplysning om hvorledes bjælkelaget ønskes oplagt og isoleret i væggene.

Privet maa anmeldes og tillates ikke bygningen taat i bruk forinden godkjendt privet er opsat.

Bygningskommissionen vil ikke motsætte sig, at ansøkeren faar anledning til at opføre den anmeldte bygning som ønskt paa betingelse av, at eieren forpligter sig til at foreta de forandringer av bygningen som bygningsvæsenet senere maatte finde paakrævet av konstruktive eller sanitære hensyn.

Bygningskommissionen kræver likeledes, at mindst 1 beboelsesrum ikke panelen før 1 - ett - aar efter at huset er taat i bruk, samt at der utstedes tinglest erklæring om bygningskommissionens beslutning.

Forövrig efter bygningslovens bestemmelser samt vedlagte

//

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Eriksen, Eivind ark. MNAL
Kronprinsens gate 3

0251 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940046736	94/58845

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Odd Hanche-Olsen	12. oktober 1994

Arbeidssted : 031/0068 Engebrets vei 4
Byggherre : Alfstad, Oddvar, Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG/PÅBYGG - BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

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

Det vises til vår påtegning av 12.10.94 på kartet.

Veivesenet har 04.10.94 gitt dispensasjon fra veilovens § 29 for plassering inntil 10 m fra midt regulert vei.

Ansvarshavende er selv ansvarlig for riktig plassering i samsvar med mål på de approberte tegningene.

Tilbygget må utføres med samme utvendige materialer, farger og detaljer som det eksisterende.

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

01. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsmeldes og være godkjent før endringen foretas.
Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

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

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Eriksen, Eivind ark. MNAL
Kronprinsens gate 3

0251 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940046736	95/74583

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Odd Hanche-Olsen	20. november 1995

Arbeidssted : 031/0068 Engebrets vei 4
Byggherre : Alfstad, Oddvar, Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG/PÅBYGG - BOLIG

TILLEGGSAPPROBASJON

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 3-4 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 1-2 utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jensen, Jan
Pjaaka

3533 TYRISTRAND

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	940046736	95/64872

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Odd Hanche-Olsen	12. oktober 1995

Arbeidssted : 031/0068 Engebrets vei 4
Byggherre : Alfstad, Oddvar, Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG/PÅBYGG - BOLIG

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

Hele arbeidet.

Grunnbesiktigelse: Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- ogbygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Alfstad, Oddvar
Engebrets vei 4

0275 OSLO

Jensen, Jan
Pjaaka

3533 TYRISTRAND

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940046736	96/54957

Deres ref.

Vår saksbeh.: Dag Haraldsen

Dato: 21. august 1996

Arbeidssted : 031/0068 Engebrets vei 4
Byggherre : Alfstad, Oddvar, Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG/PÅBYGG - BOLIG

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.01.97.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Følgende er endret i forhold til godkjente tegninger:
   Vindustype i kjeller.
   Korrigerte tegn. må innsendes, i 2 eks., og søkes godkjent.
2. Ansvarshavende må sende inn en redegjørelse for utvendig behandling av grunnmur, drenering og membran på våtrom.
3. Det må dokumenteres at sanitærinstallasjonene er godkjent av O.V.A.
4. Utvendige trapper må ha håndløpere.
5. Toalett/bad må ventileres forskriftsmessig over tak eller med vifte i yttervegg.
6. Vinduer i 2.etg. må ha barnesikring.
7. Vindu som rømningsvei må tilfredsstille byggeforskriftenes kap. 30:76. Soverommet må ikke tas i bruk før rømningsvei er bragt i orden.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Alfstad, Oddvar
Engebrets vei 4

0275 OSLO

Jensen, Jan
Pjaaka

3533 TYRISTRAND

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940046736	97/67812

Deres ref.

Vår saksbeh.: Øyvind Nesbakken

Dato: 14. november 1997

Arbeidssted : 031/0068 Engebrets vei 4
Byggherre : Alfstad, Oddvar, Engebrets vei 4, 0275 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG/PÅBYGG - BOLIG

F E R D I G A T T E S T

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 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

Kopi til:
ODDVAR ALFSTAD, ENGEBRETS VEI 4, 0275 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.04.2021
	202104312 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	ENGEBRETS VEI 4	Eiendom:	31/68
Tiltakshaver:	ODDVAR ALFSTAD	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Engebrets vei 4 - Pipe

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe mottatt 22.04.2021.

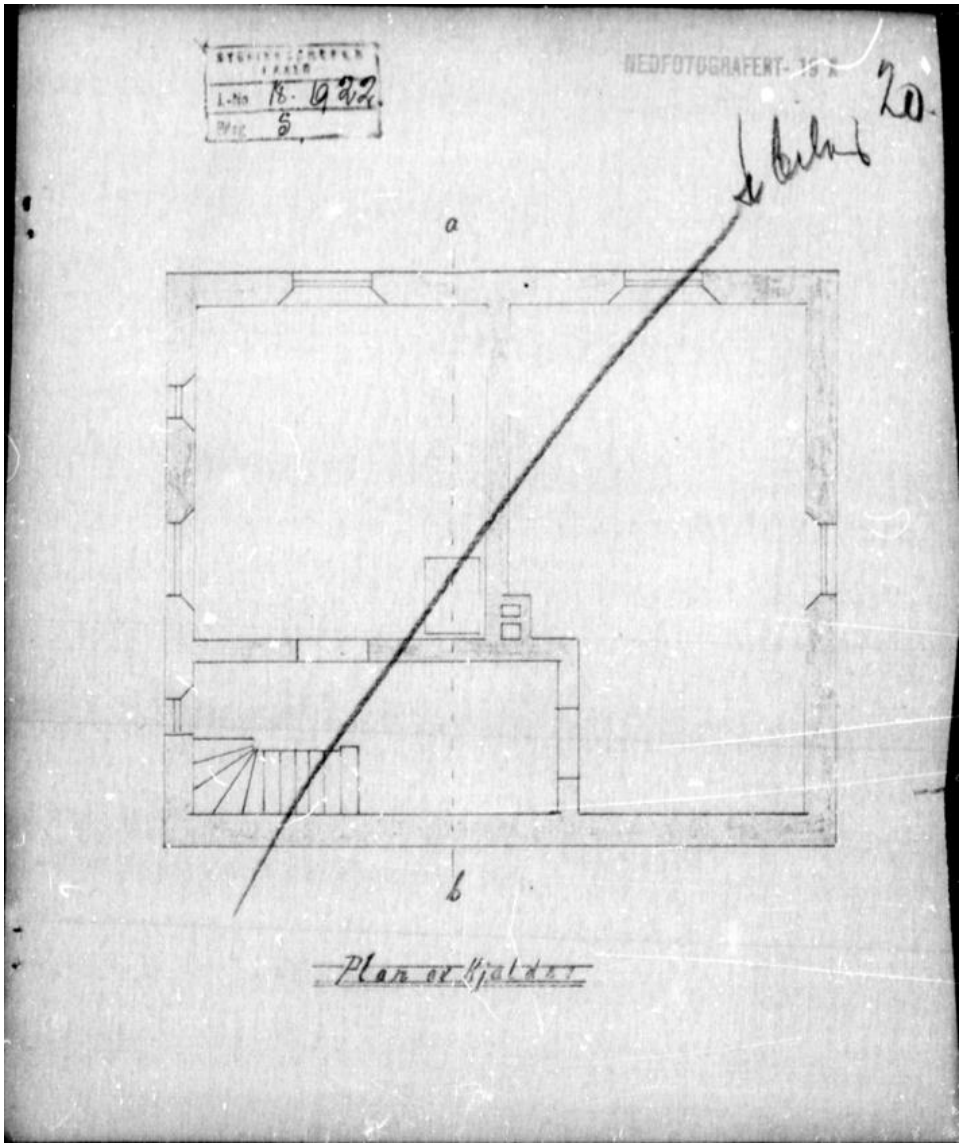
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

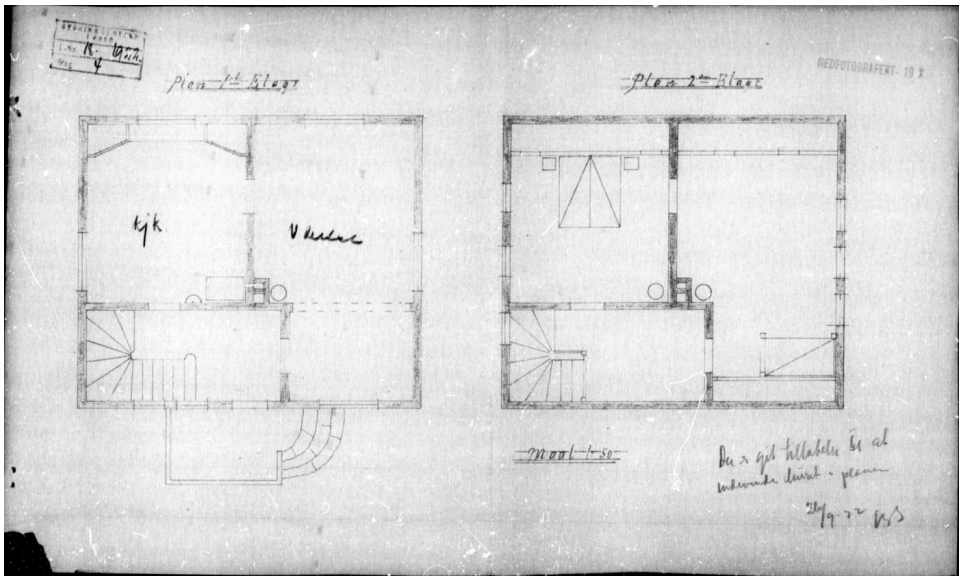
Klagefristen er tre uker

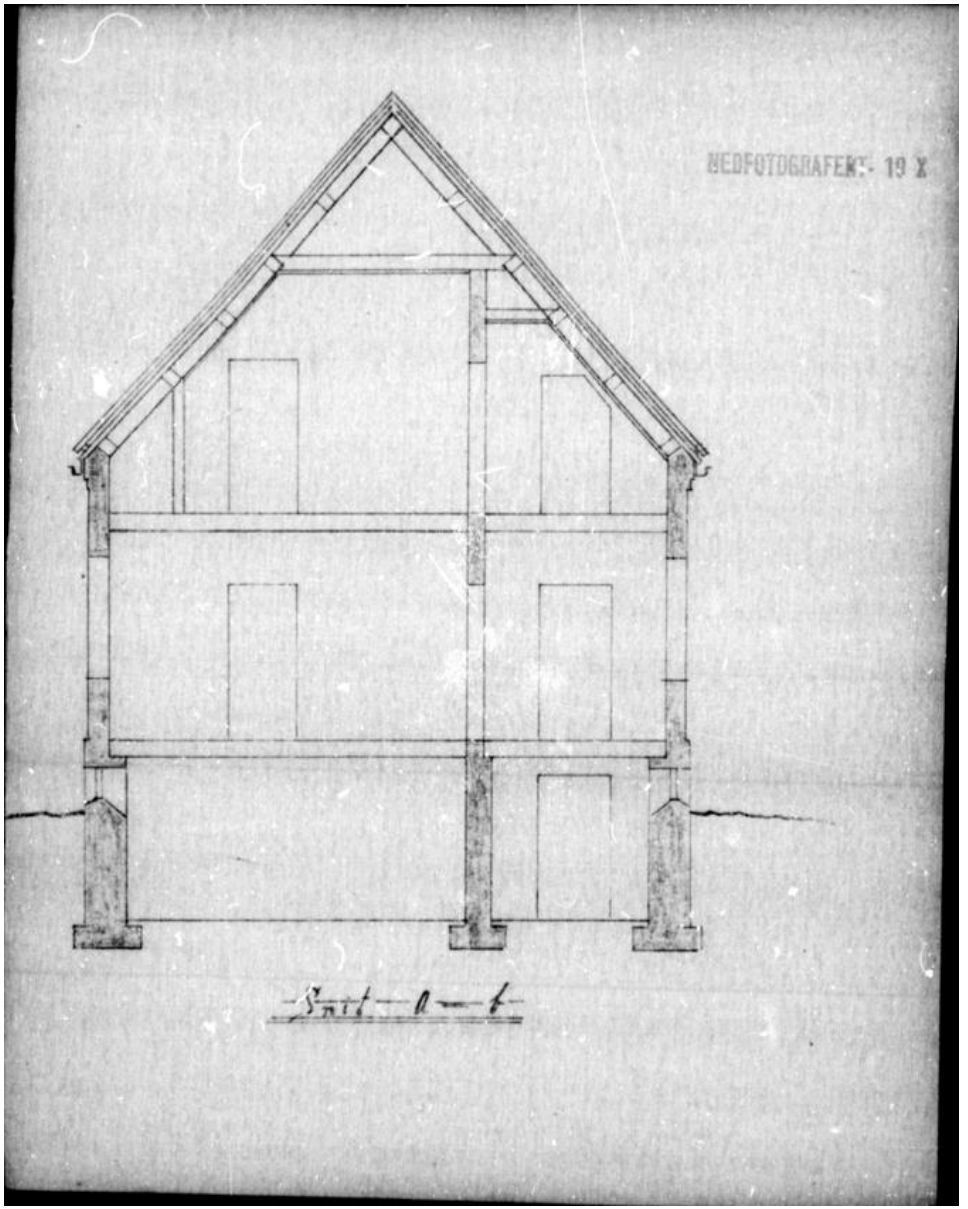
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

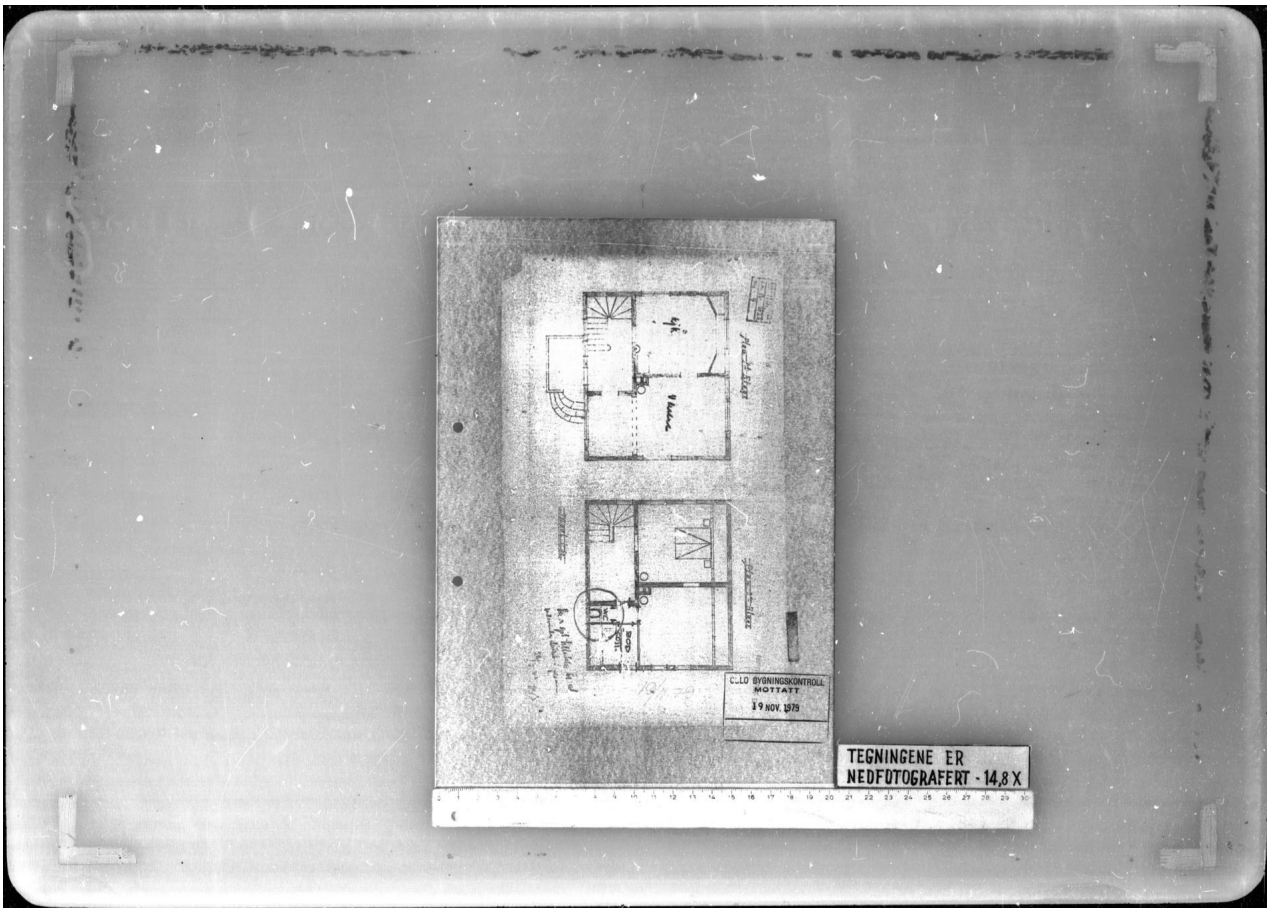
Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

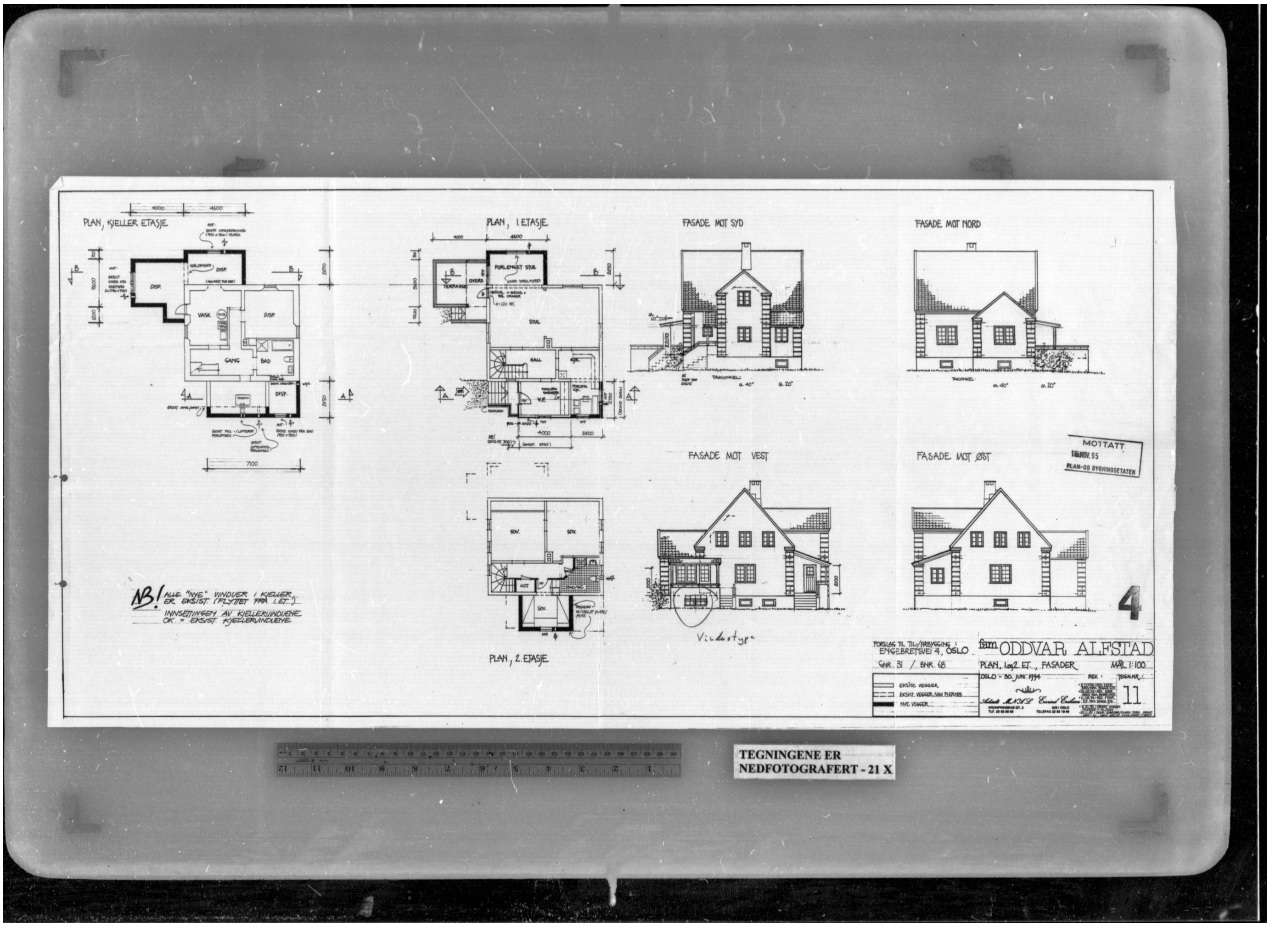
John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder


a
b
Plan af Kjælder


Plan 1ste Etage
Plan 2den Etage
kjk
Maal-Lse


NEDFOTOGRAFERT - 19 X


O.LO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 NOV. 1979
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


PLAN, KJELLER ETASJE
PLAN, 1. ETASJE
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
PLAN, 2. ETASJE
MOTTATT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
NB! ALLE "NYE" VINDUER I KJELLER, ER BASERT PÅ PLASSERING AV 1. ETASJE
INNSETNINGEN AV KJELLERVINDUENE, OK. + BASERT KJELLERVINDUENE.
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X
ODDVAR, ALFSTAD
PLAN, 1og 2. ET., FASADER
OSLO - 20. JUN. 1996
4
11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/12165/105
Uthentet 2025-02-07 10:01

4 OKT. 1960 12165

66/10-1

Overenskomst

Stempelmrk. Kr. 6,- betalt Oslo
Kassert den 7/10

Mellem Carsten N. Wilskow, som fester av eiendommen gnr 31, bnr 68 i Oslo
og
A/S Hoff-Bakeriet, som eier av eiendommen gnr 31, bnr 55, Oslo,
er der inngått følgende overenskomst:

1. Under forutsetning av Oslo kommunes samtykke gir Carsten N. Wilskow, eieren av gnr 31, bnr 55, bruksrett til det areal av gnr 31, bnr 68 som er nødvendig av hensyn til legging av Hoffsbekken i kulvert og plasering av kjørebane på toppen av denne, som vist på vedlagte situasjonskart og tegning nr 61, dat. 8.7. og 7.9.1960, fra arkitektene Bjercke og Eliassen.
   Til gjengjeld gir A/S Hoff-Bakeriet, eieren av festeren av gnr 31, bnr 68 bruksrett til det areal av gnr 31, bnr 55 som blir liggende på kulvertens østside, mellom broen i Engebretsvei og kulvertens endepunkt i Hoffsbekken.

2. A/S Hoffbakeriet forplikter seg til å vedlikeholde kulverten og til enhver tid å rense bekkeløpet, slik at bekken ikke påfører eiendommen, gnr 31, bnr 68 noen skade av betydning.
   A/S Hoff-Bakeriet oppsetter på kulvertens østkant mur og/eller gjerde, som vedlikeholdes av A/S Hoff-Bakeriet.

3. A/S Hoff-Bakeriet er berettiget og forpliktet til med overskuddsmasser fra bnr 55 å fylle opp terrenget øst for kulverten til kotehøyde 6,20, som tilsvarer kulvertens høyde. I den utstrekning det forøvrig finnes overflødige fyllmasser på bnr 55, skal A/S Hoff-Bakeriet, hvis Wilskow ønsker det, plasere disse øst for kulverten til ytterligere naturlig heving av terrenget der, dog begrenset til det nivå hvor husene på bnr 68 ligger.
   Wilskow har til dekning av eget behov, rett til å få tilkjørt og utkjørt den matjord A/S Hoff-Bakeriet ikke trenger på bnr 55.

4. A/S Hoff-Bakeriet forplikter seg til ikke å slippe kloakkvann ut i bekken.

5. Eieren og festeren av bnr. 68 vil ikke motsette seg mindre endringer i de planer som følger av vedlagt tegning, hvis bygningsmyndighetene skulle gi pålegg om det. Om slike endringer forutsettes i tilfelle skriftlig tilføyelse til denne kontrakt.

6. A/S Hoff-Bakeriet gis rett til på gnr 31, bnr 68 å anlegge en provisorisk omledningsgrøft under byggetiden.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/12165/105
Uthentet 2025-02-07 10:01

- 2 -

7. A/S Hoff-Bakeriet er ansvarlig for skade anleggsarbeidet påfører bnr 68 i anleggstiden.

8. Denne overenskomst blir å tinglyse på gnr 31, bnr 55 og 68. A/S Hoff-Bakeriet bærer omkostningene herved. - Av hensyn til tinglysningen settes verdien av de respektive arealer som der gis bruksrett til, til kr. 400,- for del av gnr 31, bnr 55, og kr. 400,- for del av gnr 31, bnr 68.

Oslo, den 27-9-1960
A/S Hoff-Bakeriet.
Birger Wiggen
(styrem.)

Oslo, den 23/9-60.
Carsten N. Wilskow
(eier)

Som grunneier av gnr 31, bnr 68 i Oslo, tiltrer Oslo Kommune denne overenskomst.

Oslo, den 30. septbr. 1960
Boligdirektøren.
Arne Kallum.
(fm.)
Kr. Larsen.
(fm.)

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/35219/105
Uthentet 2025-02-07 09:58
Side 1 av 2

AGBOKFØRT

17. JUNI 85 035219

YSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Erklæring vedr. gnr. 31 bnr. 68, 378 og 379, Oslo.

Hjemmelshavrene til ovennevnte gnr. / bnr. anlegger et felles garasjebygg i to plan med beliggenhet over eindomsgrensen til gnr. 31 bnr. 68 og 378.

En dobbel-garasje samt en bod, som skal eies av gnr. 31 bnr. 378 og 379 graves inn i terrenget og vil ligge ca 2 m i ca 9 m lengde inn på eiendommen gnr. 31 bnr. 68. Dette anlegget støpes i betong med støpt dekke, og på taket av dobbel-garasjen plasseres det en garasje på ca 6 x 6 m som eies av hjemmelshaver til gnr. 31 bnr. 68. Garasjen i dette øverste planet vil ligge ca. 4 m inn på eiendommen gnr. 31 bnr. 378 i ca. 6 m lengde.

Hjemmelshaver til gnr. 31 bnr. 379 skal eie halve boden samt den sydligste av garasjene i underetg. Hjemmelshaver til gnr. 31 bnr. 378 skal eie halve boden og den nordligste garasjen i underetg.

Nåværende og fremtidige eiere av garasjene og bodene skal være forpliktet til å forsikre og vedlikeholde sine respektive deler av anlegget på en fullt ut tilfredsstillende måte.

Herværende erklæring tinglyses som en heftelse på gnr. 31 bnr. 68 og 378, og avlysning kan ikke finne sted uten samtykke fra Oslo Bygningskontroll.

Oslo, 10 juni 1985.

Hjemmelshaver til
gnr. 31 bnr. 68

Oddvar Alfstad

Inger Alfstad

Hjemmelshaver til
gnr. 31 bnr. 378

A/S Villa-entreprenøren

B. Esbjørnsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/35219/105
Uthentet 2025-02-07 09:58
Side 2 av 2

SITUASJONSKART

M 1:500 Ekvidistanse 1 m

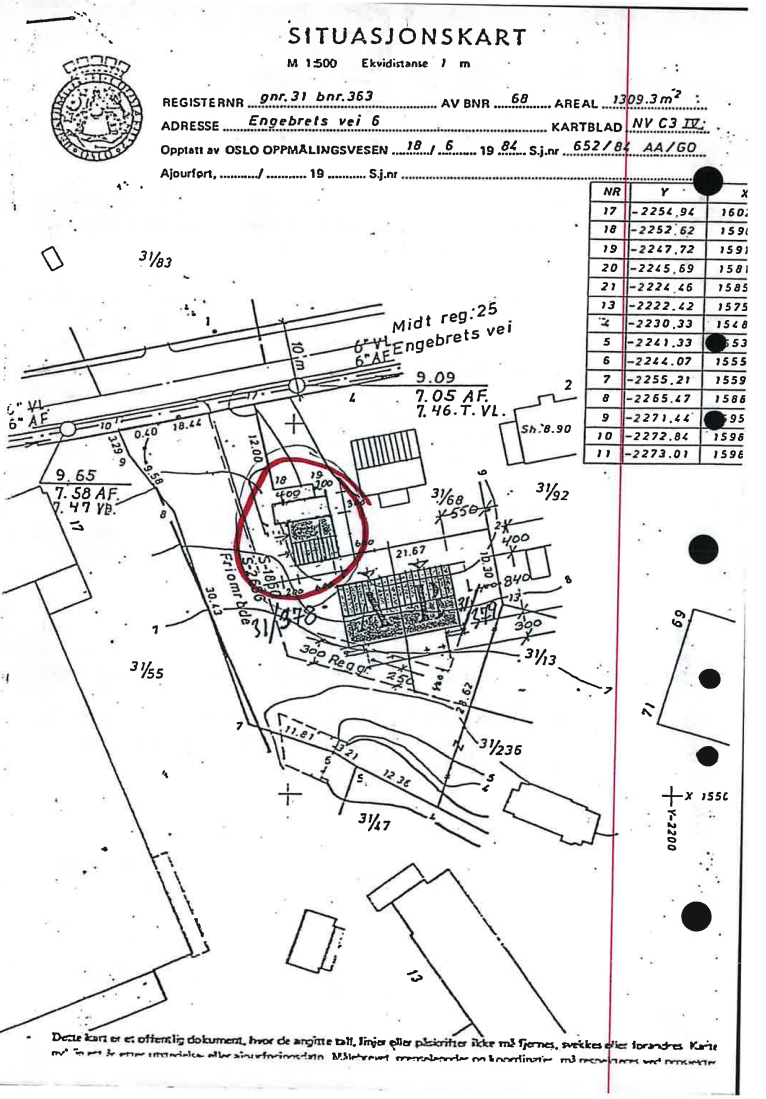
REGISTERNR gnr. 31 bnr. 363 AV BNR 68 AREAL 1309.3 m²

ADRESSE Engebrets vei 6 KARTBLAD NV C3 IV

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 18 / 6 19 84 S.j.nr 652/84 AA/GO

Ajourført, ... / ... 19 ... S.j.nr ...

NR	Y	X
17	-2254.94	160
18	-2252.62	159
19	-2247.72	159
20	-2245.69	158
21	-2224.46	1585
13	-2222.42	1575
4	-2230.33	1548
5	-2241.33	153
6	-2244.07	1555
7	-2255.21	1559
8	-2265.47	1586
9	-2271.44	195
10	-2272.84	1598
11	-2273.01	1596



Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet må ...

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/13285/105
Uthentet 2025-02-07 09:48

13285

S K J Ø T E 17 JUNI 1980

OSLO KOMMUNE skjøter herved sin eiendom

GNR. 31 BNR. 68 i Oslo,

til Syver Thoen

fødselsnummer 300743 [redacted] for en kjøpesum

stor kr. 139.140,- kroneretthundreogtrettinitusenetthundreog-førti 00/100

Det skal på eiendommen i fremtiden hvile følgende heftelser:

1. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra kommunen (park- og idrettsvesenet). Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

   I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten sertes i stand og vedlikeholdes av tomteeieren. Inngjerdes dette sammen med tomten plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

2. Eieren plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på eierens bekostning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

   Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet tomteeieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i Lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i Lov om grannegjerde.

3. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning.

   Eieren plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse, nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator) samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning eieren ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn etter voldsgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/13285/105
Uthentet 2025-02-07 09:48

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom eierens bygge eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter eieren å legge om disse så fremt kommunen krever det. Eieren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av kommunen (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann og avløpsledninger) som legges av kommunen. Tomteeieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

4. Kommunen har forkjøpsrett til tomten med påstående bebyggelse de første 10 år fra skjøtets dato ved overdragelse til andre enn ektefelle, slektninger i rett opp eller nedstigende linje eller søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. I mangel av enighet om prisen, blir den å fastsette ved rettslig skjønn. Kommunen dekker alle omkostninger ved skjønnet overensstemmende med skjønnslovens §§ 42 og 43. Kommunen må fatte vedtak om bruk av forkjøpsrett senest innen 3 måneder etter mottatt underretning.

5. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommer blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f. eks. veigrunn o.l.

Oslo, 28. mai 1980 OSLO KOMMUNE
EIENDOMSKONTORET

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser. Av hensyn til beregningen av tinglysingsgebyret anslår jeg eiendommens verdi inkl. tomten til kr. 145.000.

Syver Thoen
kjøper

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/31613/105
Uthentet 2025-02-07 09:58

Oddvar Alfstad. Engebrets vei 4. Oslo 2.

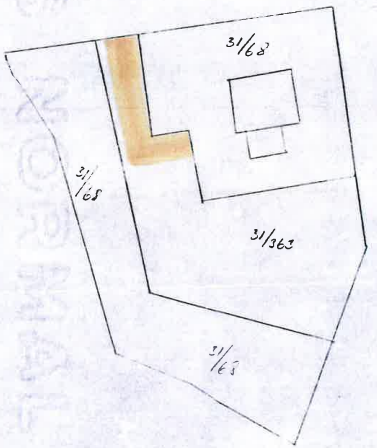
DAGBOKFØRT
24.OKT.83 031613
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 31 BNR. 68 OG BNR. 363.

ATKOMSTVEI

Gnr. 31 bnr. 68
skal ha brukerett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Engebretsvei
over gnr. 31 bnr. 363
på denne eiendoms felles adkomst og garasjeplass
som vist med gul farge på kart nedenfor.



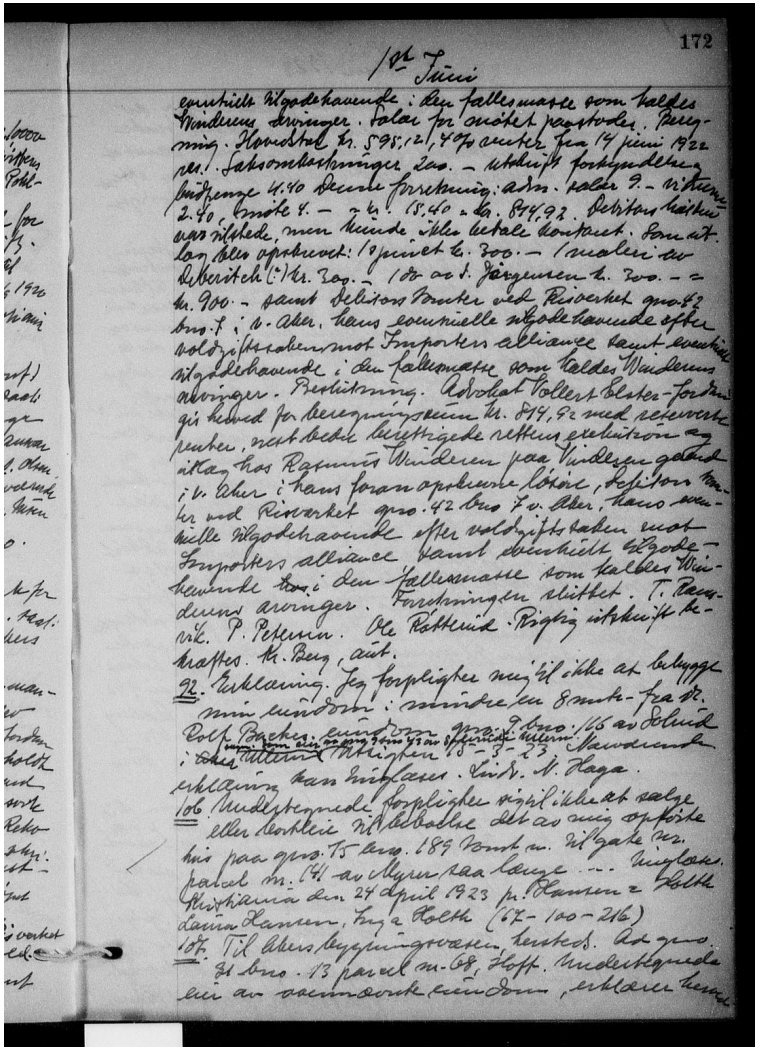
Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 31 bnr. 363
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den. 19/10-83

For gnr. 31 bnr. 68

Oddvar Alfstad ..... Inger Alfstad
(Hjemmelsinnehavere)

Avskriftens riktighet bekreftes



172

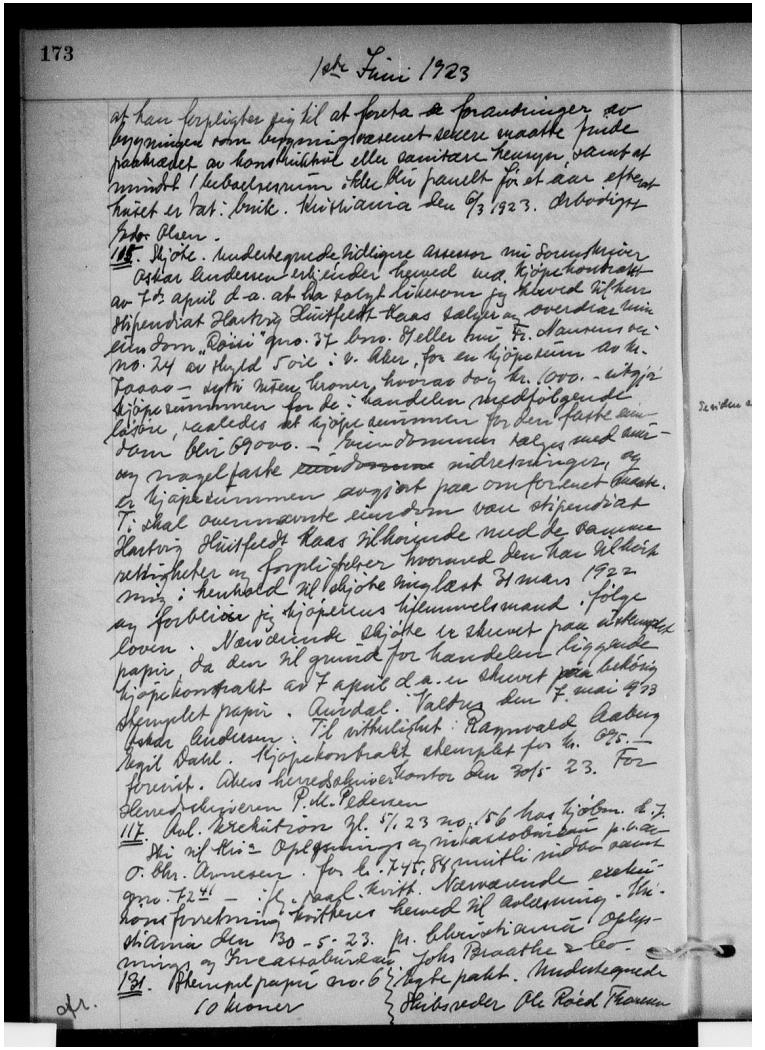
1ste Juni

eventuelle tilgodehavende i den fællesmasse som kaldes Vinderens arvinger. Salær for ovrigt passende. Beregning. Hovedstol kr. 598,12, 4% årlig fra 14 juni 1922 pro. Salsomkostninger 2 00. - utdrift forskjellige indtegninger 4.40 Decode forretning: adm. salær 9. - rettergang 2.40 Smøke 4. - 7 % 15,40 = kr. 844,92. Debitor kjender gjeldsforholdet, men kunde ikke betale kontant. Bom at. Lars Olsen opskrevet. 10 juni kr. 300. - Emaleri av Uberitch (?) kr. 200. - 1 de av 3. Jørgensen kr. 200. - = kr. 900. - samt Debitors Bonker ved Riksverket gno. 82 bno. 7 i v. Aker, hans eventuelle tilgodehavende efter voldsforbrydelsen mot Importørs alliance samt eventuelt tilgodehavende i den fællesmasse som kaldes Vinderens arvinger. Bevilgning. Advokat Vollert Bleker - fordrer gis hjemmel for beregningssummen kr. 844,92 med rettsvirkninger, samt bedst beskyttede rettens erkjendelse og adkjendelse hos Rasmus Vinderen paa Vinderen gaard i v. Aker, i hans forannævnte løsøre, debitors andel ved Riksverket gno. 82 bno. 7 v. Aker, hans eventuelle tilgodehavende efter voldsforbrydelsen mot Importørs alliance samt eventuelt tilgodehavende i den fællesmasse som kaldes Vinderens arvinger. Forretningen sluttet. T. Rasmussen. P. Petersen. Ole Rotterud. Rigtig utskrift bekræftes. kr. Berg, aut.

92. Erklæring. Jeg forpliktiger mig til ikke at belegge min eiendom: mindre enn 8 mnke-fra kr. Rolf Bøckes eiendom matr. nr. 9 bno. 145 av Solvik i Aker. Tilbygningen 15-3-23. Haavaldsen erklæring kaas tinglaser. Skdr. N. Haga.

106 Undertegnede forpliktiger mig til ikke at selge eller deskjøte til Bakehuset det as mig opførte hus paa gno. 75 bno. 189 samt av tilgake kr. parcel nr. 141 av Myren paa Lenge --- tinglaser. Kristiania den 24 april 1923 p.t. Hansen & Holth Hans Hansen, Inga Holth (67-100-216)

107. Til Akers kjøpingsvæsen, herved. Av gno. 31 bno. 13 parcel nr. 68, Hoff. Undertegnede eier av ovennævnte eiendom, erklærer herved



173

1ste Juni 1923

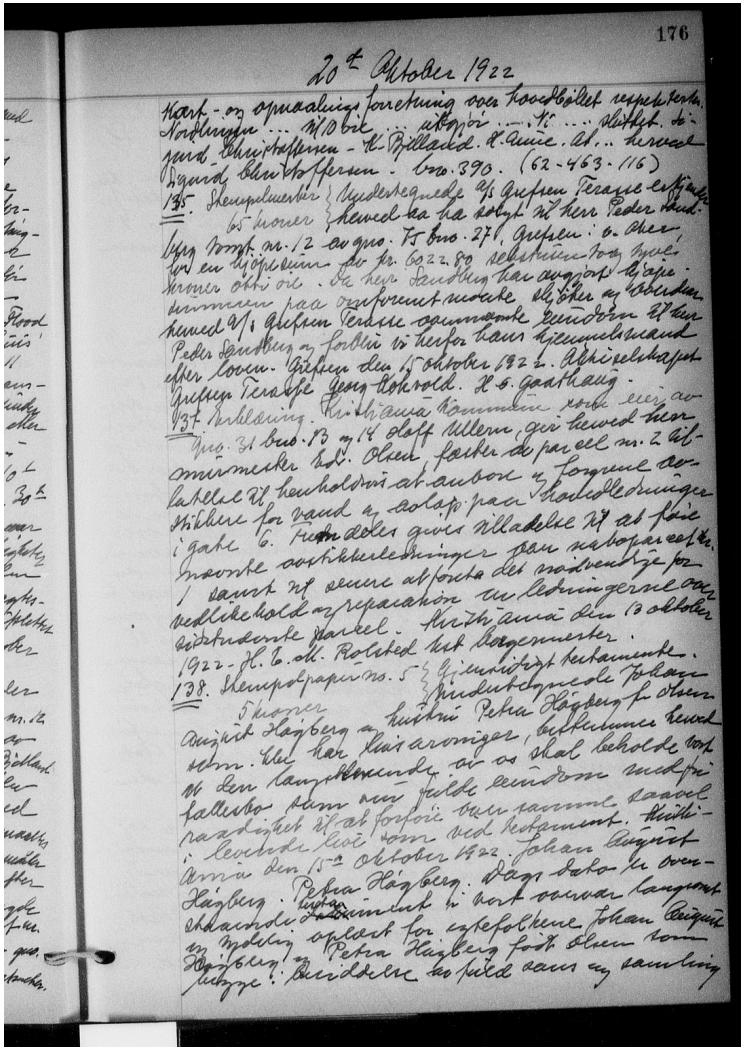
at han forpliktiger sig til at foreta de forandringer av bygningen som bygningsinspektøren maatte finde nødvendig i sikkerhetsøiemed ifølge vedtak av konstruktør eller arkitekt herunder vanntæt tæket er fat. Smith. Kristiania den 6/3 1923. Arbeidsgiver Peter Olsen.

115. Skjøte. Undertegnede tidligere assessor ved Jordskjæret Oskar Andersen erklærer herved med kjøpekontrakt av 7de april d.a. at ha solgt Direktøren for Statens Utsæd Hjemmeråd Hartvig Thistedt Haas selger av overdraget sin eiendom "Rønnes" gno. 37 bno. 9 eller bnr. 9 Nannestad nr. 24 av skyld 5 øre i Ø. Aker, for en kjøpesum av kr. 7000 - syv tusen kroner, hvoraf kr. 1000. - ett tusen kroner er betalt kjøperen inden for de handelen nedfølgende dato, medens at kjøpesummen for den faste eiendom, som blir 6000. - seks tusen kroner, betales med kontant og resten fastes ved pantebrev i nærværende eiendom med 1ste prioritet med 5% rente pr. år. Tiltrædelsesdag er kjøpekontrakten av 7de april d.a. Eiendommen var stjeneret Hartvig Thistedt Haas tilhørende med de dermed forbundne rettigheter og forpliktelser hvormed den har tilhørt eier. Undertegnede tiltræder eiendommen med virkning fra 31 mars 1923 med hensyn til skatter og avgifter, som forfalder fra kjøpesummens tilkommelsesmaaned. I følge kjøpekontrakten av 7 april d.a. er skjøtet paa dette papir. Da den til grund for handelen liggende kjøpekontrakt av 7 april d.a. er skjøtet paa dobbelt stemplet papir. Aurdal. Valdres den 7. mai 1923 Johan Andersen. Til vitterlighet: Ragnvald Aabeg Ragnhild Dahl. Kjøpekontrakt stemplet for kr. 630. - Forevist. Akers herredsskriver kontor den 30/5 - 23. For Herredsskriveren P. M. Pedersen

117. Skjøte. Brekstrom gl. 5/1 23 no. 56 hos Kjøbm. O. Chr. Andersen. For kr. 7245,84 syvtusen to hundre og femti fem 84/100 kroner. Nærværende eiendom gno. 72 bno. 41 - 1/2 - paal. tvist. Nærværende eiendom forretning tvistens hensyn til adkommelsen. Thistedt Haas Kristiania den 30-5-23. pr. Kristiania Oplysninger og Forretningskontor. John Braathe & Co.

131. Stempelpapir no. 6 ½ ark pakt. Undertegnede 10 kroner Skibsreder Ole Rød. Hansen

Arkivverket
Aker herredsskriveri, AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0065: Pantebok nr. I 65, 1922-1923, s. 175-176



20de Oktober 1922

Skjøte- og oppgaveliste foretning over forsvidtet respektive
Nordlysgade ... 1/10 bk. ... ukjøpt ... 1/1 ... skuldfyl. de-
gaard, Christoffersen - H. Billaadd. H. Amie. Ed. ... herved
Dagaard, Christoffersen - bro. 390. (62-463-116)

135. Stempelnumber { 5 kroner } Oyvind Segmedde 1/5 Gaarden Terasse-eiendom
herved bekræftes at have solgt til Herr Peder Sand-
Sogn Vormf. nr. 12 av gno. 75 bno. 271. Gaarden i Aker,
for en kjøpesum av kr. 6022.00 sekstusentotohundre kroner
kroner ökti vic. De herr Sandberg har avgjort kjøpe-
summen paa overforrentmaade ved at overdra
herved 1/5 Gaarden Terasse-eiendom tilsvarende 21 her
Peder Sandberg og Forbeh vi herfor kaare hjemmelsmand
efter loven. Gaarden den 15 oktober 1922. Aktieselskapet
Gaarden Terasse Georg Lokrold. H. S. Gaathaug.

137. Stempelpapir Kristiania Kommune sorte eier av
gno. 31 bno. 13 og 14 dette tillem, gir herved her
anmerker bd. Olsen, fæster de parcel nr. 2 af-
hendelse til beholdning at anbore og forgrene an-
stikkere for vand og avløp paa fornævnte eiendom
i gade 6. Fæster doler given tilladelse til at føre
ingeniør anstikkerledninger paa naboparcellen.
I samt til senere at forsyne de nødvendige for-
vedlikehold og reparation av ledningerne over
sidstnævnte parcel. Kristiania den 13 oktober
1922. Jl. T. ol. Rolsted bet bekræftes.

138. Stempelpapir no. 5 { 5 kroner } Gjenmindelig testamente.
Undertegnede Johan
Augusti Høgberg og hustru Petra Høgberg f. Olsen
testamenterer herved
som vi har klar aromgar, bestemmer vi
at den længstlevende av os skal beholde vor
fællesbo samt vor felles eiendom med pri-
vatdighet til at forfoie over samme saavel
i levende live som ved testament. Kristi-
ania den 15de oktober 1922. Johan August
Høgberg. Petra Høgberg. Dags dato er over-
staaende testamente i vort nærvær langsvet
og modent opplest for vitnefolkene Johan August
Høgberg og Petra Høgberg født Olsen som
derpaa i bevidstløse tilstand paa samling

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/31614/105
Uthentet 2025-02-07 09:54

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 944 - 1983.
Gnr. 31 bnr. 363

DAGBOKFØRT
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
21.OKT.1983 31614
Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 19. oktober 1983
er parsell Engebrets vei 6
av registernr.: gnr. 31 bnr. 68
gitt registernr.: gnr. 31 bnr. 363
Arealet er ca. 660 kvadratmeter

Representasjonspunkt: Y= - 2235 X= ~~2275~~ 1675 H=8
Oslo koordinatsystem

Delingsforretningen er rekvirert av Inger og Oddvar Alfstad

Delingen er godkjent av Oslo bygningsråd/byplankontor den 16. september 1983.

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

Fullstendig forretning med utstedelse av målebrev skal være gjennomført senest innen ▷ 20.10.1986.

Målebrevsavdelingen den 20. oktober 1983.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Erling Dingtorp

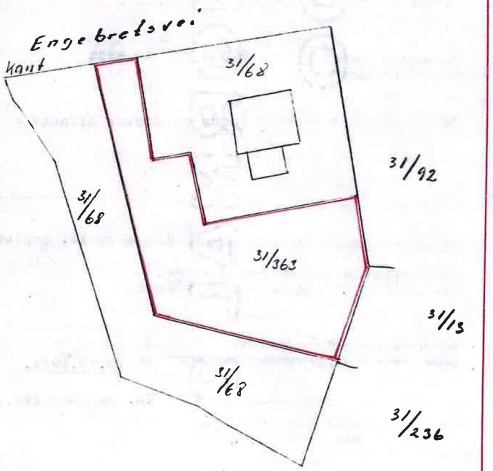
Tinglysing

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Nr 5811X Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-80

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/31614/105
Uthentet 2025-02-07 09:54



OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
Trondheimsveien 5, Oslo 1
Tlf. (02) 68 30 40

Oddvar Alfstad
Engebrets vei 4
0275 Oslo 2.

Arkivnr.

Deres saksbehandler	Deres henvendelse av	Vår saksbehandler	Dato
			24/5-84

MÅLEBREV JNR.: 944/1983

Herved meddeles at det av Dem rekvirerte målebrev [kart- og delingsforretning] over parsell av gnr. 31 bnr. 68

nå er ferdig og dags dato sendt byskriveren i Oslo til tinglysing.

Målebrevet blir etter tinglysing returnert til oppmålingsvesenet, og deretter straks videresendt Dem.

Kontoravdelingen.

Grethe Kristiansen
sekretær

AVREGNING:

Kart- og delingsforretning	Kr. 4830+125tgl.
Midl. forretning	Kr. 550+125tgl.
Tinglysing av erklæring	Kr. 125tgl.
Samlet kostnad	Kr. 5380+375tgl.
Forskuddsbetalt	Kr. 5380+375tgl.

MÅLEBREV

OSLO OPPMÅLINGSVESEN
M. protokoll 150 side 269
Reg.nr: DAGBOKFØRT Mjm 944 - 1983

gnr. 31 bnr. 363. 24 MAI 84 024727

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

År 1983 den 19. oktober ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 31 bnr. 68.

Forretningen ble rekvirert av Inger og Oddvar Alfstad.

Bestyrer ved forretningen var ing. Erling Dingtorp.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 1309,3 kvadratmeter.

Representasjonspunkt : Y= -2248 X= 1575 H= 8
Oslo koordinatsystem.

Oslo oppmålingsvesen den 14. mai 1984.

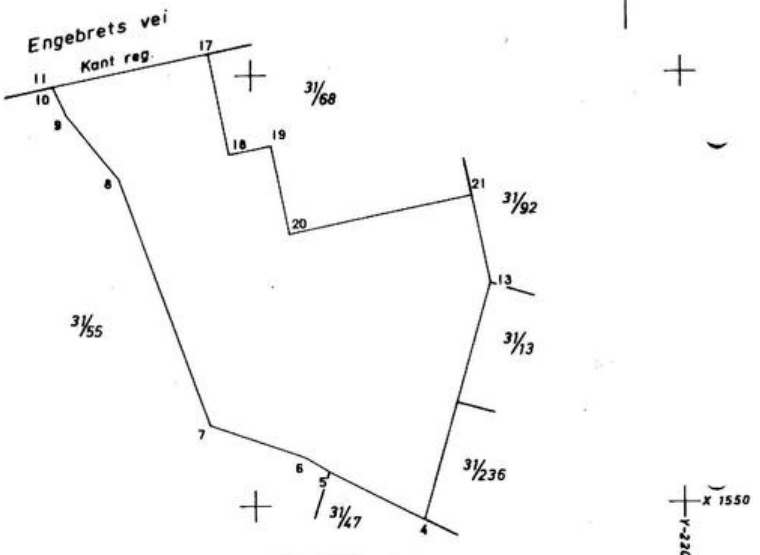
Karl Ove Mo

Odd Thorsdalen

Erling Dingtorp

H.H.

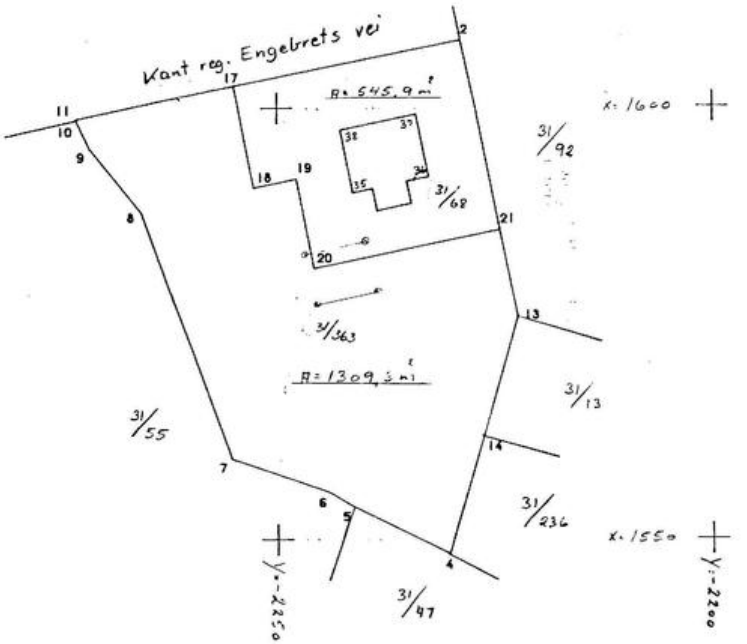
KART
over
gnr. 31 bnr. 363.
Areal - 1309,3 m2
M - 1:500.



NR	Y	X	GRENSE RADIUS	MERKING
17	-2254.938	1602.633	12.00	
18	-2252.618	1590.859	5.00	
19	-2247.717	1591.849	10.51	
20	-2245.686	1581.541	21.67	
21	-2224.457	1585.887	10.30	
13	-2222.420	1575.790	28.62	
4	-2230.330	1548.280	12.36	
5	-2241.330	1553.910	3.21	
6	-2244.070	1555.580	11.81	
7	-2255.210	1559.500	30.43	
8	-2265.470	1588.150	9.58	
9	-2271.440	1595.640	3.29	
10	-2272.840	1598.620	0.40	
11	-2273.010	1598.982	18.44	
17	-2254.938	1602.633		

2907 -83

OSLO OPPMÅLINGSVESEN
MÅLEBREVSKART M 1/ 500
Over parsl. av 31/68 (31/363).
Tegn. Arne Gulliksen Dat. 5/1 - 1984
Pålagt plate NVC 3 4
M.jnr. 944-1983 Bel. nr. 2907 - 83



31/363
Sentr. pkt y: -2248
x: 1575
h: 8

31/68
Sentr. pkt y: -2240
x: 1595
h: 9

16.12.2025 16:27:55 AR71296930

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Hovfaret 13, 0275 Oslo

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
31	47	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:
- Endring av bygg - utvendig - Fasade
- Endring av bygg - utvendig - Påbygg
- Riving av deler av bygget
- Endring av bygg - innvendig - Lydskille i bygg
- Bruksendring
- Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det vises til nabolagsmøte den 14. oktober i år hvor prosjekteringsgruppen presenterte visjonen om å transformere kontorbygget fra1989 til et bærekraftig boligprosjekt med Omsorg+ boliger, ca 70-80 boliger. Det søkes om bruksendring fra kontorer til konseptet Omsorg+ boliger. I en anledning søkes det om bruksendring,fra kontor til boliger, riving av 5. etasje, påbygg av 4 nye etasjer, fasadeendringer, etablering av gode uterealer mm.
Fristen for eventuelle merknader er vanligvis 14 dager. På grunn av julen utsettes fristen til 12 januar 2026.

16.12.2025 16:27:55 AR71296930

16.12.2025 16:27:55 AR71296930

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra KP § 3.1.1, krav til områderegulering
Dagens bestemmelser S-2656: bruksendring/formål, antall etasjer, parkering, utnyttelse , grense for bebyggelse

Begrunnelse:

Hensynet bak bestemmelsene anses ikke vesentlig tilsidesatt
Reguleringsplanen er gammel, og området er i dag i en omfattende omstilling med vedtatt (men ikke stadfestet) områderegulering som peker mot en helt annen arealbruk, høyde og utnyttelse enn gjeldende regulering. Myndighetene har så langt ikke fått stadfestet områdereguleringen, og situasjonen er i praksis låst. Det er dessuten for tiden pågående diskusjoner om transformering og gjenbruk av eksisterende bebyggelse. Tiltaket er et foregangseksempel på bærekraftig byutvikling, det imøtekommer kravet til høyere tetthet(420%), høy boligandel(90%) og det har stor samfunnsmessig relevans.
Omsøkt tiltak følger de overordnede intensjonene i områdeplanen når det gjelder:
• høy arealutnyttelse,
• boligandel (Omsorg+),
• knutepunktutvikling,
• bærekraftig transformasjon.
Hensynet bak bestemmelsene må dermed anses ivaretatt gjennom tiltakets innretning, selv om formell reguleringsstatus er uavklart.

Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene
Fordelene kan oppsummeres slik:
• betydelig reduksjon i klimagassutslipp ved ombruk av eksisterende bygg fremfor rivning og nybygg
• raskere realisering av et samfunnskritisk tilbud innenfor Omsorg+ enn ved å avvente detaljregulering og eventuelle nye planprosesser
• målrettet svar på et dokumentert, akutt behov for omsorgsboliger i Bydel Ullern
• styrking av nærområdet gjennom aktive førsteetasjefunksjoner og åpne møteplasser
• bedre utnyttelse av en eiendom tett ved kollektivknutepunkt.
• unngå risiko for å skade naturmangfoldet ved å rive.
Ulempene knyttet til avvik fra eldre regulering vurderes som begrensede, særlig fordi omsøkt tiltak ligger i tråd med nyere politiske mål og intensjoner for Skøyen. Samlet vurderes fordelene ved dispensasjon som klart større enn ulempene.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: REGULERINGSBESTEMMELSER S2656 -REGULERINGSPLAN FOR GNR.29, BNR. 123 m.fl., GNR. 31 BNR 1 m.fl., GNR.32 BNR.1 m.fl., HOFF/SMESTAD, OSLO KOMMUNE.

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Byggesaksrådgivning AS, Liv W. Thorsnes

E-post: post@bsrg.no

Telefon: 97144413

Søknadens hjemmeside: www.hovfaret13.no

16.12.2025 16:27:55 AR71296930

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Byggesaksrådgivning AS
Organisasjonsnummer:	977545439
Telefon:	97144413
E-post:	post@bsrg.no
Postadresse:	Parkveien 69, 0254 OSLO

Nabovarselet er signert av

LIV WALLERBY THORSNES på vegne av BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

16.12.2025 16:27:55 AR71296930

16.12.2025 16:27:55 AR71296930

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A10-02 Utomhusplan.pdf
A10-06 Volumstudie.pdf
A10-09 Soldiagrammer.pdf
A10-10 Soldiagrammer.pdf
A40-02 Fasade Sør.pdf
A40-01 Fasade Nord.pdf
A40-03 Fasade Øst.pdf
A40-04 Fasade Vest.pdf
A10-03 BRA.pdf
A10-04 MUA.pdf
A20-02 Plan 2. etg_.pdf
A10-05 Solbelyst MUA.pdf
A20-04 Plan 4. etg_.pdf
A20-03 Plan 3. etg_.pdf
A20-12 Plan Kjeller -2.pdf
A20-10 Plan Tak_.pdf
A20-08 Plan 8. etg_.pdf
A20-05 Plan 5. etg_.pdf
A20-06 Plan 6. etg_.pdf
A20-01 Plan 1. etg_.pdf
A20-07 Plan 7. etg_.pdf
A20-11 Plan Kjeller -1.pdf
A20-09 Plan Takterrasse. etg_.pdf
A30-01 Snitt A.pdf
A30-02 Snitt B.pdf
A30-03 Situasjonssnitt.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nina Osnes

Dato: 23.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521297
41464/ NINOS@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 68

Vi viser til bestilling av 20251021 for ENGEBRETS VEI 4.

GNR. 31 BNR. 68

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.10.1922.

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

546 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

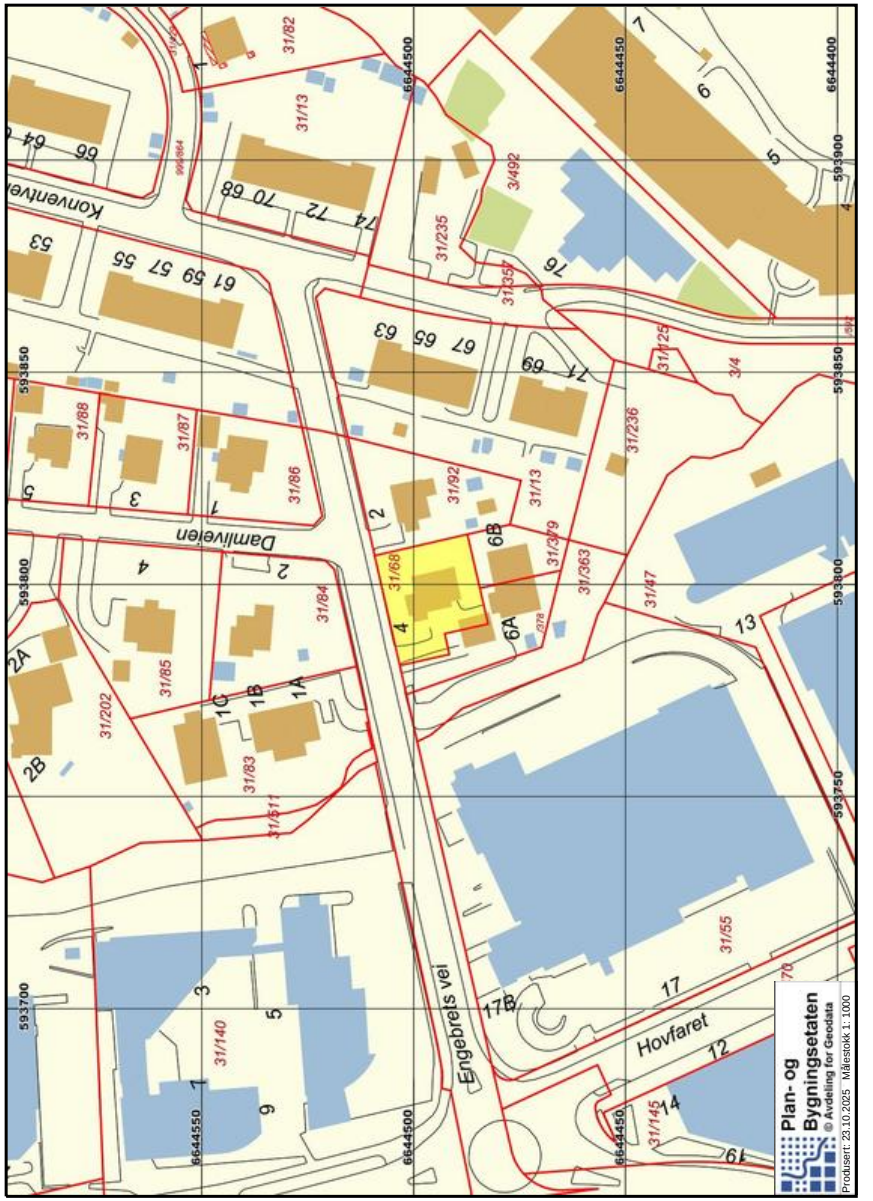
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

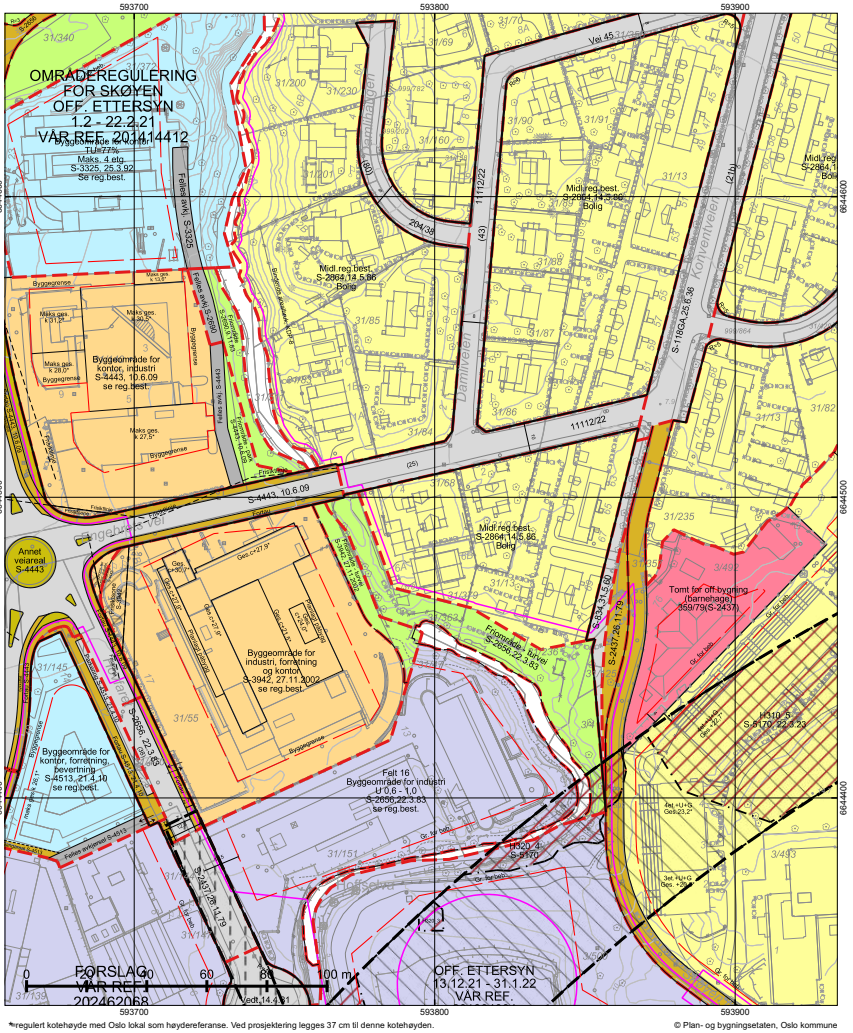
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148783/ 86521297
Deres ref.:
Adresse: Engebrets vei 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/68

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148783/ 86521297
Deres ref.:
Adresse: Engebrets vei 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/68

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

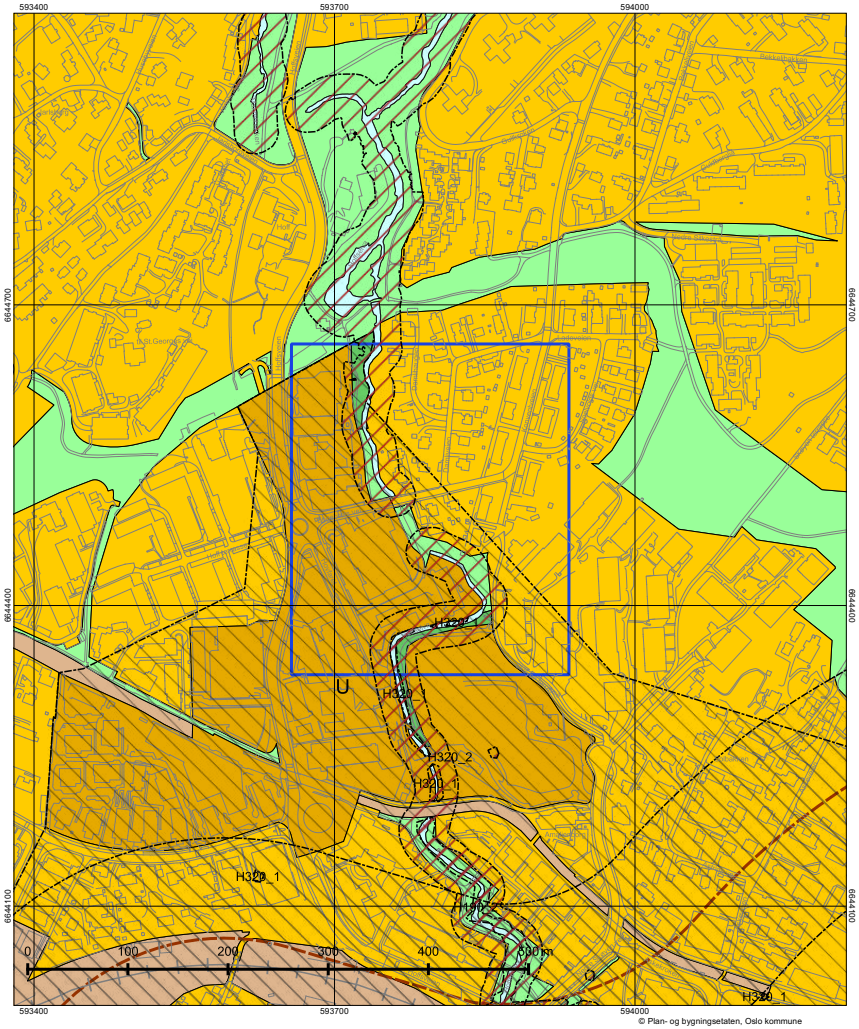
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148783/86521297
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

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

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

Engebrets vei 4

Nabolaget Skøyen - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	604 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	673 elever, 40 klasser	14 min 1 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 22 klasser	25 min 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.)	730 elever, 52 klasser	6 min 3.2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	80 elever, 18 klasser	7 min 3.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	21 min 1.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	7 min 3.4 km

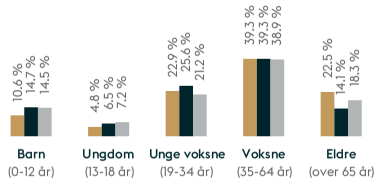
Offentlig transport

Hoff terrasse	Linje 40	1 min 0.1 km
Hoff	Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	10 min 0.8 km
Smestad	Linje 2, 3	17 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.5 km

Barnehager

Skøyen Terrasse barnehage (1-5...	41 barn	3 min 0.2 km
Hoff Terrasse barnehage (2-4 å...	12 barn	6 min 0.4 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	71 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skøyen	2 985	1 719
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Øvre silkestrå	8 min
Smestad skole	11 min
SATS Hoff	5 min
SATS Sjølyst	19 min

«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

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

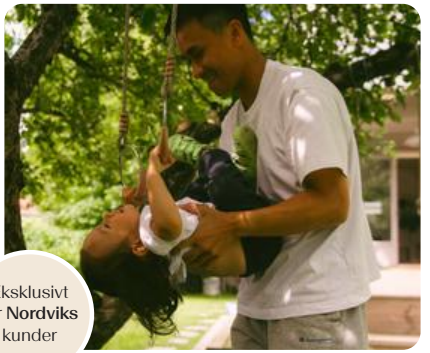
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

Oppdragsnummer: 13-0066/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Engebrets vei 4 0275 OSLO

Betegnelse: Gnr 31, bnr 68 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no