

Eikelundveien 15



Velkommen til

Eikelundveien 15



Salgsoppgaven produsert 23. juni 2025

DISEN

Hel tomannsbolig med stor og solrik tomt. Oppussingsobjekt med potensial. Etterspurt og barnevennlig beliggenhet.

Prisantydning	12 000 000,-
Omkostninger	301 350,-
Totalpris	12 301 350,-
BRA-i	185 kvm
Totalt BRA	204 kvm
Soverom	2
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1936

Megler	Sylvia Post
Telefon	414 78 478
E-post	s.post@nordvikbolig.no
Megler 2	Dan-Christian Jensen
Telefon	971 93 210
E-post	d.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Eikelundveien 15. Dette er en hel tomannsbolig med stor og solrik hage. Eiendommen er beliggende i et attraktivt og barnevennlig område nært byen og marka.

Huset har et vedlikeholdsetterslep og det må påregnes oppussing.

Kort fortalt:

- Hel tomannsbolig, innredet som en enebolig, med stort potensial
- Solrik tomt på hele 1291 kvm.
- Tomtens størrelse sett opp mot dagens bygningsmasse (brukt BYA), kan gi mulighet videreutvikling
- Se punkt "regulerings- og arealplaner" for nærmere informasjon om regulatoriske forhold
- Det presiseres at kjøper selv har all utviklingsrisiko
- Meget frodig og flott hage med mange muligheter
- Flott utsikt fra 2.etasje
- Kort vei til flere barnehager, skoler og idrettsanlegg





Arealer og innhold

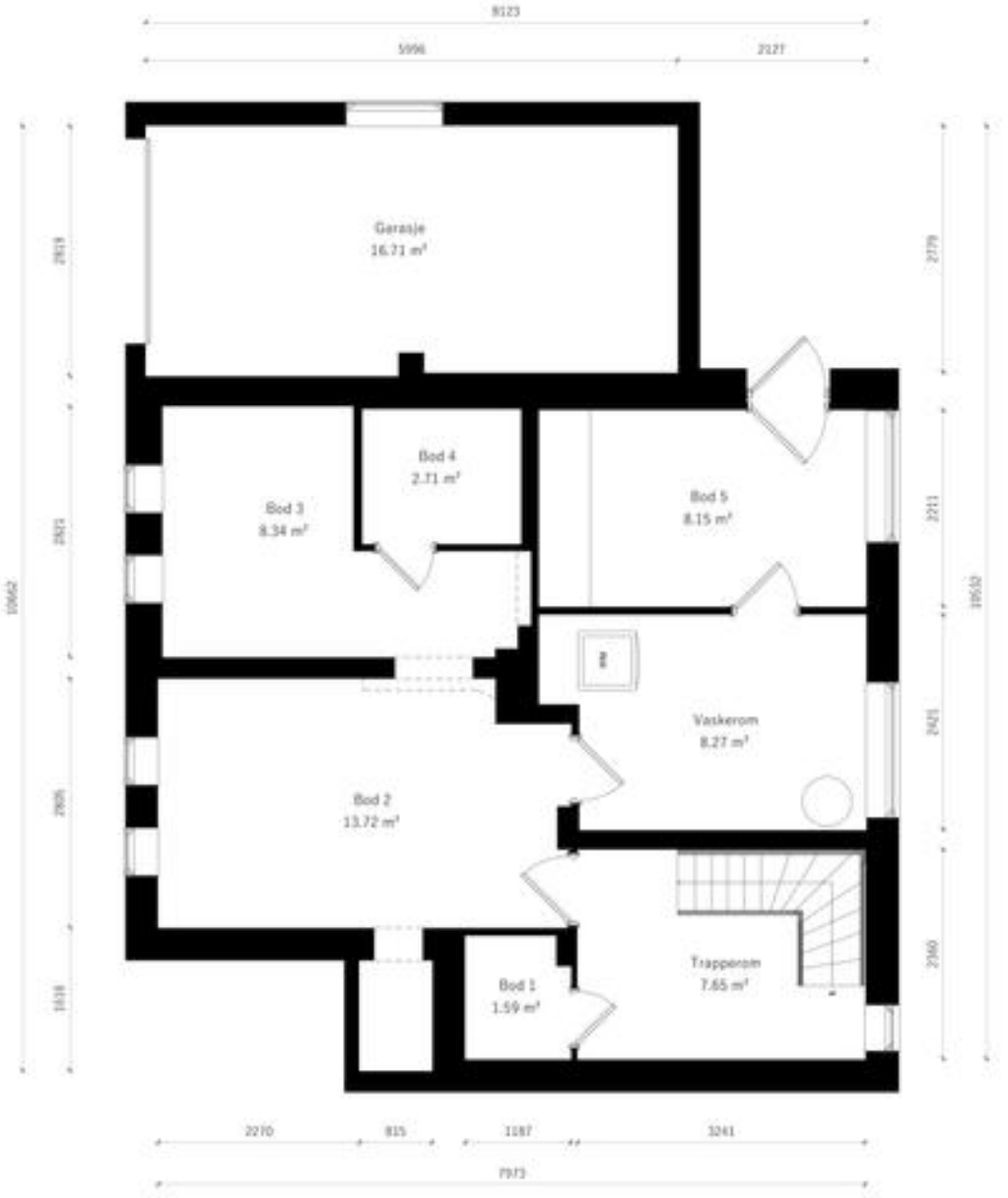
BRA-i:	185 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	204 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 55 kvm. 5 boder, vaskerom, gang/trapperom
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, kjøkken, 2 stuer, toalettrom, gang
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 15 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. 2 soverom, toalettrom, bad
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong



Eikelundveien 15

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D



Eikelundveien 15

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D



Eikelundveien 15

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D

























































Informasjon

Eikelundveien 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0170/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86, bnr 411 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Finn Dibberns bo ved bostyrer Gitte Lundh

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
320 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 301 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 320 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1936

Arealer
BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 204 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 55 kvm. 5 boder, vaskerom, gang/trapperom
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, kjøkken, 2 stuer, toalettrom, gang
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 15 kvm. Veranda

2. etasje:

BRA-i: 54 kvm. 2 soverom, toalettrom, bad
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde er ca. 237 og 246 cm. i stuen i 1. etg. Ca. 250 cm. i soverommet m/ovn i 2. etg. I kjelleren er høyden ca. 198- 200 cm. To balkonger (TBA) avrundet til 15 og 8 m^2.
Garasje (BRA-e) med gulvareal på ca. 16,5 m^2. I oppgitt (BRA-e) areal skal veggen mellom kjelleren og garasjen medtas som del av garasjearealet.

Standard

Eiendommen har et vedlikeholdsetterslep og har behov for oppussing.

Deler av boligen har blitt oppgradert som følge av vannlekkasje i 2023 på grunn av frost (forsikringssak).

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Parkeringsplass på tomten + en liten garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Tomannsbolig oppført i 1936.
Bygningen antas fundamentert med betong til faste masser. Grunnmur av betong og murverk. Etasjeskillere i hovedsak av trebjelkelag, med støpt betongdekke i kjeller og over garasjen. Yttervegger oppført i bindingsverk med utvendig trekledning. Skrå takkonstruksjon i tre, tekket med dobbelkrum takstein i tegl (undertak av rupanel). Vinduer i hovedsak 2-lags isolerglass i trerammer med produksjonsår 1971.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på nedløp, beslag og takrenner
-Spredte råteskader og værslitasje i bordkledning, lite lufting mot grunnmur
-Dårlig ventilering og fuktskader i takkonstruksjonen
-Enkelte vinduer er punktert, vanskelige å åpne/lukke og har kondens eller råteskader
-Dører har sprekker, punkterte glass og trekk – dørene anbefales skiftet

-Eldre dører med bruksslitasje og redusert tetting
-Rekkverk på balkonger er for lave i forhold til dagens krav
-Betongtrapp har sprekker og mindre skader
-Synlige skader i betong over garasje
-Overflater med løs tapet, sprekker og generell slitasje i flere rom
-Målt høydeforskjell mellom 10–30 mm i etasjeskiller
-Det er ikke foretatt radonmålinger og ingen radonsperre er etablert
-Pipe over tak har frostsprengte skader, pipevanger ikke synlige
-Indikasjoner på fuktinntrengning i kjellermur
-Manglende håndløper og for lavt rekkverk i innvendig trapp
-Flere innvendige dører er skjeve, subber eller har knust glass
-Treg avrenning i servant på bad
-Naturlig ventilasjon og manglende tilluft på bad og toalettrom
-Manglende lekkasjesikring ved kjøkkenbenk og oppvaskmaskin
-Ventilator på kjøkken fungerer ikke – mulig elektrisk feil
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsrør
-Dårlig ventilasjon – flere rom har kun naturlig avtrekk
- Det finnes ikke dokumentasjon på elektrisk anlegg
- Fuktsøk i vaskerom viser forhøyede verdier – vurderes å komme fra grunnen
- Overflater og ventilasjon på toalettrom er utilstrekkelige
- Sanitærutstyr viser slitasje og tegn til funksjonssvikt
- Overflater i våtsoner på bad med uegnede materialer

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- 2. etg.: Fransk balkong: Rekkverk er stroppet fast med lastestropp. Rekkverket er ikke tilgjengelig siden døren er sperret, men det antas at stroppingen utgjør en risiko for at rekkverket er løst.
- Balkong i 1. etg.: Lavt rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er synlige skader i betongen.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipe over tak er frostsprengt og har sprekkdannelse.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad har ikke sluk. Våtrom skal ha sluk.
- Ventilatoren på kjøkken fungerer ikke. Sikringsskapet sjekket, det er ingen sikringer som har gått.
- Brannvarslere i to etasjer, men ikke i kjelleren. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Innbo og løsøre som er i boligen ved visning medfølger handelen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør".

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

Adgang til utleie

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk og vedfyring.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Det er installert en parafintank i 1.etasje. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger. Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Informasjon om strømforbruk

Det foreligger ikke informasjon om strømforbruk. Et normalt forbruk vil anslagsvis ligge på ca. 30000 kWh i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 28 496,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: renovasjon, vann og avløpsgebyr og feie- og tilsynsgebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

- Bygningsforsikring
- Bredbånd

Eiendomsskatt

Kr 6 484,- 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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 959 461,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 656 373,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 291 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomten er frodig med mye grøntareal.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Enkel adkomst fra Eikelundveien.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Etablert og familievennlig område med nærhet til både by og natur

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Disen, med kort vei til både kollektivtransport, servicetilbud og naturskjønne omgivelser. Her bor du sentralt i Oslo, men med rolig og barnevennlig atmosfære – perfekt for familier som ønsker en trygg og praktisk hverdag.

Gode fritids- og rekreasjonsmuligheter hele året
I nærområdet finner du både grøntdraget opp mot Frennings vei, Gransjordet og Muselunden – fine grøntområder med muligheter for lek, fotball og frisbeegolf.

Grefsen Tennisklubb holder til ved Disenparken og har hele syv baner, noe som gir gode tilbud for både små og store tennisspillere. Om vinteren er det gode muligheter for kortreist skiglede og aking samt marka med flotte turstier og lysløyper.

Lillomarka byr på gode turmuligheter hele året, med populære utfartsmål som Trollvann og Linderudkollen. For skiglade familier er det kort vei til Oslo Skisenter med alpinanlegg i Grefsenkleiva og Trollvann – og med kunstsnøproduksjon på Linderudkollen Arena holdes sesongen i gang selv når snøen lar vente på seg.

Sterkt idrettstilbud for barn og unge
Området har et svært godt og variert idrettstilbud for barn og unge. Skeid og Årvoll IL tilbyr organiserte fotballaktiviteter i trygge og inkluderende miljøer, med flotte kunstgressbaner og nærhet til både Nordre Åsen idrettspark og Årvollbanen. For dem som ønsker et bredere idrettstilbud, har Kjelsås IL et stort og aktivt miljø med langrenn, alpint, håndball, fotball og flere andre idretter.

Enkel hverdag med nærhet til alt du trenger
Daglige ærend kan enkelt gjøres på nærbutikker som Kiwi Disen, Rema 1000 Årvoll eller Rema 1000 ved Skeidbanen. Like i nærheten ligger også det populære bakeriet Kaffe og Brød, som frister med nytraktet kaffe og fersk bakst. For et større utvalg har du Storo Storsenter kun en kort kjøretur unna, med over 130 butikker, spisesteder og servicetilbud.

Effektiv kollektivtransport og sentral beliggenhet
Fra eiendommen er det kort gangavstand til flere bussruter – blant annet 31- og 58-bussen – som tar deg til Nydalen på under ti minutter og videre til sentrum. Handelshøyskolen BI er innen gangavstand (under 20 minutter), og det er også kort vei til Aker Sykehus. For de som pendler, gjør området det enkelt å komme seg rundt i hele byen.

Naturopplevelser og byliv – i perfekt balanse
Turmulighetene er mange. Følger du Grefsenveien forbi Kjelsås, kommer du til idylliske Brekkedammen og Maridalsvannet – begge populære for bad, piknik og rekreasjon. På toppen av Grefsenkleiva ligger Grefsenkollen restaurant, et populært utfluktsmål for hele familien, med spektakulær utsikt over byen og fjorden. Badedammen på Årvoll er også et godt alternativ for bading på varme sommerdager.

Skoler og barnehager

Et utvalg av barnehager i nærområdet:

Disengrenda barnehage
Hakkebakkeskogen familiebarnehage
Grefsentunet
Bjerke Panorama barnehage
Best barnehage
Årvoll skole. En annen skole i området er Disen skole og det er mulig å søke om overføring hvis ønskelig. Se https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/bytte-grunnskole/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 25.09.1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Det foreligger arkivkort attestert 23.10.1957 for vindfang og for garasje datert 30.09.1959.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til våningshus datert 19.09.1962.

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.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. I kjeller ble det opprinnelig byggemeldt et bad, men det er en bod der i dag. I 2.etasje er det etablert et baderom der det tidligere var kjøkken. Ingen rom i kjeller tilfredsstiller krav til varig opphold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Byggesaker i nærområdet:

- Eikelundveien 7 - oppføring av enebolig

Småhusplanen har blitt revidert av kommunen og ny plan er blitt vedtatt. Denne er imidlertid ikke rettskraftig. Pr. d.d. gjelder Oslo et midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Fra kommunens vedtak siteres det:

Plan- og bygningsetaten unntar likevel enkelte typer tiltak fra forbudet, som i begrenset grad vil berøre de verdiene som revisjonen skal ivareta. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende småhusplan. Det gis unntak for tiltak som oppfyller samtlige punkter:

- Det gis unntak for tiltak som, inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 22 % bebygd areal (BYA) per tomt. For områder som er markert som A- og B-områder i plankartet for S-4220 gis det unntak for tiltak, som inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 16 % BYA per tomt. Tidligere parkeringsnorm vedtatt av bystyret den 27.11.2002 gjelder ved beregning av parkering og BYA.

Tiltak som ikke påvirker % BYA er unntatt, forutsatt at øvrige unntakspunkter er oppfylt.

Påbygg og fasadeendring på eksisterende bolig er eksempelvis ikke i strid med

dette unntakspunktet. Overbygging av påkrevde parkeringsplasser på terreng, eller omorganisering av bebygd areal på eiendommen, er eksempler som derimot medfører endring i bebygd areal og kan være i strid med unntakspunktet. Disse tiltakene kan maksimalt medføre 22 % BYA på tomten for å oppnå unntak fra forbudet.

- Det gis unntak for opprettelse av ene-, tomanns- og tremannsboliger. Dette unntaket gjelder kun for opprettelse av nye boenheter, enten ved bruksendring, oppdeling eller nyoppføring.

Fasadeendringer, mindre tilbygg/påbygg eller andre mindre utvendige tiltak eller mindre frittliggende bygg på eiendommer hvor eksisterende bolig(er) har flere enn 3 boenheter, er eksempler på tiltak som ikke vil være i strid med unntakspunktet.

For eneboliger gis det kun unntak dersom tomtestørrelsen er minimum 600 m2 per hovedboenhet. For to- og tremannsboliger gis det kun unntak dersom tomtestørrelsen er minimum 450 m2 per boenhet.

I eneboliger kan det etableres én sekundærleilighet. Sekundærleilighet må ligge i samme bygning som hovedboenheten, ha maksimalt 55 m2 bruksareal (BRA) og ikke overstige 50 % av hovedboenhetens BRA, jf. småhusplanens veileder under definisjoner.

- Det gis unntak dersom minimum 60 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep.

Ovennevnte er kun et utdrag fra kommunens vedtak. Kjøper må gjøre seg kjent med reguleringsmessige- og offentligrettslige forhold og har selv all utviklingsrisiko, enten det er tale om riving med påfølgende nyoppføring, bruksendring, oppdeling osv. Det presiseres at Småhusplanen for tiden er til behandling hos Kommunal- og distriktsdepartement (KDD). Om KDD stadfester den nye vedtatte småhusplanen, vil bl.a. U-grad bli 18 % BYA, men samtidig vil ny parkeringsnorm ble rettskraftig hvor det ikke lenger er et krav til et minimum antall p-plasser pr. enhet. Dette har betydning for hvor mye BRAS som kan etableres. Om KDD ikke stadfester den nye planen, er meglers forståelse at gammel plan (S-4220) med gammel parkeringsnorm blir gjeldende.

Se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629 og https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/86/411:
23.01.1936 - Dokumentnr: 946 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Tinglyst erklæring som gir tillatelse til at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via Akers vannverk og hovedkloakk. Forandringer ved ledningsnett og stoppekran grunnet senere opparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier, bekostes av eieren. Servitutten følger vedlagt.

28.01.1937 - Dokumentnr: 1025 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Tinglyst erklæring som gir midlertidig fritak fra kravet om full opparbeidelse av vei i 8 meters bredde, jf. vedtak av 04.10.1935. Eiendommen (gnr. 86, bnr. 53, parsell 5, tidligere Aker kommune). Oppføring av gjerder skal følge gjeldende reguleringsbestemmelser. Servitutten følger vedlagt.

04.10.1935 - Dokumentnr: 900966 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:53

21.06.1960 - Dokumentnr: 921476 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 86, BNR. 706

21.06.1960 - Dokumentnr: 921476 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:706

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Eiendommen er grovt rengjort før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Tilbehør og løsøre som er på eiendommen ved visning, vil medfølge.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig. Hjemmel vil stå på avdøde frem til overskjøting til ny kjøper. Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli tinglyst sikringsobligasjon eller annen form for pantesikkerhet på eiendommen før overskjøting. Oppgjør vil skje mot tinglyst skjøte.

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 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 500,-

Samlet skal selger betale kr. 225 990,- 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 08 aug 2025

Megler

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler 2

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket

Nordvik
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Vedlegg

Eikelundveien 15

Eikelundveien 15

Nabolaget Disen - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Disen skole (1-7 kl.)	515 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	820 elever, 41 klasser	10 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.)	548 elever, 39 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	705 elever, 41 klasser	6 min 2.7 km
Nydalen videregående skole	960 elever	7 min 3.6 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	7 min 4.8 km

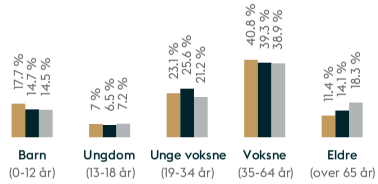
Offentlig transport

Årrundveien	Linje 25	5 min 0.4 km
Disen	Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Storo	Linje 4, 5	18 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.4 km

Barnehager

Disengrenda barnehage (1-5 år)	87 barn	5 min 0.4 km
Bjerke Panorama barnehage (1-5...	60 barn	8 min 0.7 km
Best barnehage (1-5 år)	35 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Disen	2 198	990
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nordre Åsen kunstgressbane	9 min
Årvoll skole	10 min
Puls Bjerke	9 min
EVO Årvoll	10 min

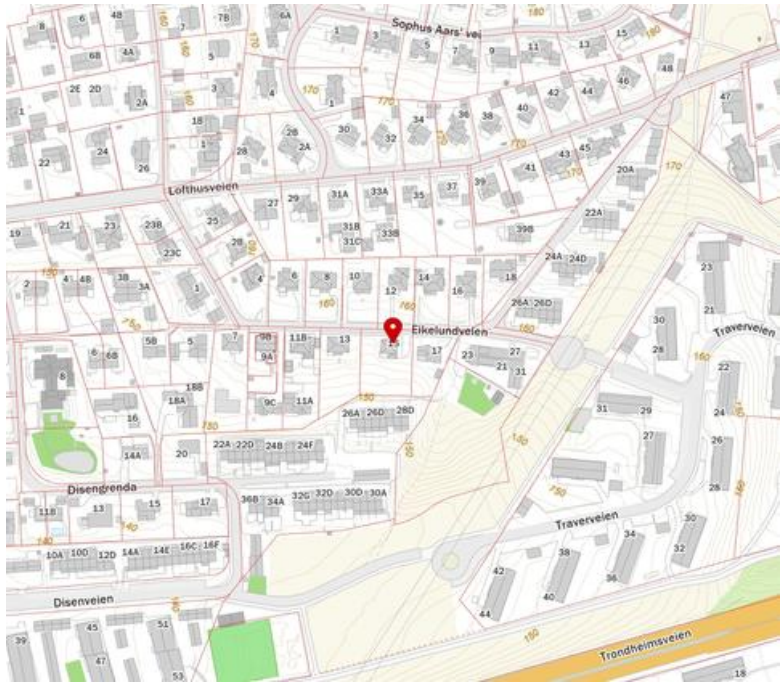
«Bynært, markanært og barnevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Hel tomannsbolig
Eikelundveien 15, 0588 OSLO
OSLO kommune
gnr. 86, bnr. 411

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3109 **Referansenummer:** IS1222

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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.

Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Hel tomannsbolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbelkrum takstein i tegl. Undertak i rupanel. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Takrenner og beslag i stål. Det er montert snøfangere over balkongen på tilbygget og over balkongen på inngangssiden.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Synlig slitasje som følge av manglende vedlikehold og alder/værslitasje.

Skråtak i trekonstruksjoner.

Kjeller: Dobbelglassvinduer. 1. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Produksjonsår er 1971. Dobbelglassvindu i gangen på forsiden. Tre store fastkarmsvidnuer i stuene. 2. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Produksjonsår er 1971. Dobbelglassvindu på toalettet.

1. etg.: Tofløyet balkongdør med glassfelt. Døren er skrudd igjen og lar seg ikke åpne. 2. etg.: Tofløyet balkongdør til fransk balkong med glassfelt. (Dobbelglass). Døren er tapet godt igjen og lar seg ikke åpne. Kjeller: Eldre dører ut i terreng under balkongen. Garasjeport med fjernkontroll. 1. etg.: Ytterdør med glassfelt. Eldre dør med bruksslitasje. 2. etg.: Malt balkongdør fra Swedoor med glassfelt. Døren er fra 1998.

1. etg.: Balkong i betong med rekkverk i tre. Gulv i betong. Balkongen er på ca. 15 m². Balkongen er omtrent sydvendt. 2. etg.: Fransk balkong. Rekkverk i stål. 2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i tre. Gulvet har platting i tre og underliggende sveiset membran. Balkongen er på ca. 8 m². Balkongen er omtrent nordvendt.

Støpt utetrapp opp på balkongen i 1. etg. Det er håndløpere på begge sider/ en side.

Punktet gjelder betongen som danner etasjeskillet mellom garasje i stuen i 1. etg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: Støpt gulv, laminat, belegg, vegg til vegg teppe og tregulv. Malte veggfater, tapet, malt panel, tapet. Himling: Malte flater og panel.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er også betong over garasjen. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i stuene i 1. etg, soverommene oppe. Kjelleren er ikke målt. Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter.

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

Pipeløp i tegl. Feieluke og sotluke er lokalisert i kjeller og på loft. 2. etg.: Vedovn i soverommet. Peisplate i støpejern. 1. etg.: Eldre vedovn i stuen. Peisplate i støpejern. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Det foreligger ikke informasjon om ovnen fungerer som den skal.

Rom u/terreng: Det er ikke utført hulltaking. Dette er begrunnet med at pussede murflater er direkte tilgjengelig. Det er derfor utført fuktsøk på overflater. Det avdekkes forhøyede verdier ned mot gulv og med avtagende verdier oppover veggen etterhvert som man kommer over terreng.

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

Profilerte innerdører.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Vedovner i stuen og på ett soverom. Varmepumpe i stuen i 1. etg. Det foreligger ingen informasjon om varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil.

Vaskerom (og bad) eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Det er ingen fuktsikring på vaskerommet. Gammelt sluk er over forventet levetid.

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater. Det er avdekket forhøyede verdier på fuktsøket, men dette er vurdert å komme fra fuktoppsug i grunn med annen årsak enn bruken av rommet. Se derfor også punkt om rom under terreng.

Bad:

Bad med dusjkabinett og servant med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eldre bad, ukjent eksakt alder. Bad eldre enn 1997 skal vurderes til TG 3. Siden badet har ukjent alder er rommet vurdert som om det er nyere enn 1997.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.
Gulv med sveiset vinylbelegg. Det er ikke sluk på badet og fallforhold er dermed ikke relevant. Se også pkt. om sluk/membran.

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har ikke sluk. Våtrom skal ha sluk.

Naturlig ventilasjon med klaffventil i kanal. Ingen tilluftsløsning.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende toalettrom. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Nyere kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt. Ukjent eksakt alder på innredningen.

Ventilator tilkoblet kanal i yttervegg. Friskluftsventil i yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

1. etg.: Toalettrom med vinylbelegg på gulvet, malte veggflater og malt himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Avtrekk med naturlig oppdrift fra rommet.

2. etg.: Toalettrom med vinylbelegg på gulvet, tapet på vegger og malt himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Naturlig avtrekk fra rommet med avtrekksventil i himling. Det er ikke tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør 2. etg., bad: Kobberrør med plastkappe. WC: Kanalkasse med kobberrør trukket opp fra etasjen under. 1. etg.: Kobberrør i benkeskapet på kjøkkenet. Kobberrør på toalettet. Stoppekran til wc. Stoppekran på tilkoblingspunkt i benkeskapet. Kjeller: Inntaksrør med hovedstoppekran. Forøvrig kobberrør trukket langs vegger og himling. Rørene er ikke isolert. Pass på at det er varme i kjelleren for å unngå at rør fryser.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig. Stakeluke i kjelleren.

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Flere rom har ingen ventiler og må ventileres med åpning av vinduer.

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i kjelleren.

Sikringsskap i trapperommet med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 40 A. Ytterligere 2 kurser i vaskerommet i kjelleren.

Brannvarslere i to etasjer, men ikke i kjelleren. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD Gå til side

"Fast jord, delvis fjell" i følge byggesak fra 1936.

Det er ikke synlig knotteplast (grunnmursplate) på muren utvendig.

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

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Tomten er skrå. Terrenget inntil huset er omtrent flatt.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Det foreligger ikke opplysninger om eventuelle problemer med trykkfall, tette rør etc.

Det er en tankmåler og en mindre tank i trappeløpet i 1. etg. til olje/parafin.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Hel tomannsbolig

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

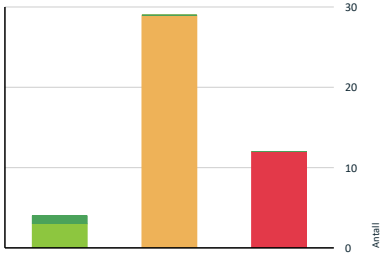
Det er etablert bad i 2. etg. På tilgjengelige byggetegninger er rommet tegnet inn som kjøkken. Opprinnelig er det tegnet inn bad i kjelleren, men det rommet er bare bod.

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

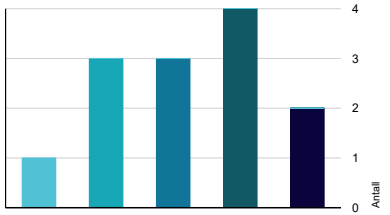
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Selger er et dødsbo. Det foreligger ingen eierinformasjon.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Hel tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	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
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	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
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen har etterslep på vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon.

Tilbygg / modernisering

1957	Tilbygg	Saksnummer 195702358 I kommunens elektroniske byggesaks arkiv. Tilbygg med garasje og terrasse.
1961	Tilbygg	Saksnummer 196102452 I kommunens elektroniske byggesaks arkiv. Ny stue over garasje.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrum takstein i tegl. Undertak i rupanel. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takluke og fra vindu i 2. etg., og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på at det kan være forhold med taktekkingen som ikke er avdekket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. (Lift eller stillase for å tifredsstille krav til sikkerhet i lovverket).

Været på befaringen er tørt vær og sol.

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

Takluke er utett. Det er avdekket forhøyede fuktverdier ved fuktmåling. Været på befaringen er tørt og sol og det kan ikke utelukkes at det er pågående lekkasjer som eventuelt blir synlig ved nedbør.

Det observeres råte i takutspringet over balkongen på hagesiden.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Knust stein må byttes som strakstiltak. Ved omlegging av taket må også undertaket sjekkes for eventuelt skjulte skader og skadet rupanel må byttes. Kontakt blikkenslagermester eller kompetent entreprenør for vurdering og utbedring. Råteskadet bordtak må byttes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Knust stein på tilbygg.



Råte på noe av bordene rundt luke.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i stål. Det er montert snøfangere over balkongen på tilbygget og over balkongen på inngangssiden.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Synlig bruksslitasje på beslag og takrenner. Lekkasjer i renneskjøter etc. kan ikke utelukkes, men kan ikke konstateres på befaringen (tørt vær, ikke nedbør).

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.

Det anbefales å bytte takrenner, nedløp og beslag ved takomlegging. Snøfangere bør monteres på hele taket.

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Synlig slitasje som følge av manglende vedlikehold og alder/værslitasje.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Generelt bruksslitasje og værslitasje. Ødelagt panel må skiftes. Som et minimum må fasaden vaskes og males. En større utbedring er å ta ned gammel panel i sin helhet, lekte ut og etterisolere. Kontakt tømrer for vurdering og konkrete forslag til utbedring.



Detalj av skade i panel.



Behov for vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra kaldloft.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dette bør ses i sammenheng med takomlegging.



Fuktmåling i undertak. Utslag på fukt.



Råte i takutspring.

TG 3 Vinduer

Kjeller: Dobbelglassvinduer.

1. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Produksjonsår er 1971. Dobbelglassvindu i gangen på forsiden. Tre store fastkarmsvidnuer i stuene.

2. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Produksjonsår er 1971. Dobbelglassvindu på toalettet.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det avdekkes at ett glass i vinduet på kjøkkenet er løst. Flere vinduer er punktert.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

2. etg.: Vinduer bør byttes. Flere vinduer lar seg ikke lukke helt igjen. Det er generell bruksslitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Dører

Tilstandsrapport

1. etg.: Tofløyet balkongdør med glassfelt. Døren er skrudd igjen og lar seg ikke åpne.

2. etg.: Tofløyet balkongdør til fransk balkong med glassfelt. (Dobbelglass). Døren er tapet godt igjen og lar seg ikke åpne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

1. og 2. etg.: Dørene bør byttes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

1. og 2. etg.: Dørene bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. etasje, sprekk i glass.

TG 2 Dører - 2

Kjeller: Eldre dører ut i terreng under balkongen. Garasjeport med fjernkontroll.

1. etg.: Ytterdør med glassfelt. Eldre dør med bruksslitasje.

2. etg.: Malt balkongdør fra Swedoor med glassfelt. Døren er fra 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjeller: Dørene har generell bruksslitasje.

1. etg.: Eldre dør med bruksslitasje. Døren fungerer, men vær obs på at vindtetting rundt karmen og isolering kan svekkes over tid.

Balkong 2. etg.: Døren fungerer ok, men har utvendig slitasje i form av blass maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkong 2. etg.: Døren bør vurderes malt. Kjeller og 1. etg.: Døren nærmer seg bytte.



Kjellerdør er skrudd igjen.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etg.: Balkong i betong med rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er ca. 84 cm. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen over kanten. Balkongen er på ca. 15 m². Balkongen er omtrent sydvendt.

2. etg.: Fransk balkong. Rekkverk i stål. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm.

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

2. etg.: Fransk balkong: Rekkverk er stroppet fast med lastestropp. Rekkverket er ikke tilgjengelig siden døren er sperret, men det antas at stroppingen utgjør en risiko for at rekkverket er løst.

Balkong i 1. etg.: Lavt rekkverk.

Generell bruksslitasje på fransk balkong og balkongen i 1. etg. Det er råte på rekkverket og skader i betongen i 1. etg. Beslag på håndløperen er hullete p.g.a. alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

2. etg.: Rekkverk må festes. Det anbefales å bytte hele rekkverket med et rekkverk som tilfredsstiller dagens krav til høyde.

Flater med bruksslitasje bør oppgraderes. Kontakt entrprenør med kompetanse på betong for vurdering av betong.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rekkverk utvendig er festet med stropper.

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Beslag er utette.



Skadet betong.



Skadet betong på utspring over garasjeporten.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i tre med stålplatekonstruksjon til brystning. Gulvet har platting i tre og underliggende sveiset membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen ned i takrenne. Høyde på rekkverk er ca. 88 cm. Balkongen er på ca. 8 m². Balkongen er omtrent nordvendt.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk med dagens høydekrav bør etableres.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt utetrapp opp på balkongen i 1. etg. Det er håndløpere på begge sider/ en side.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betongtrapp har sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kontakt entreprenør med kompetanse på betong.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



På undersiden av trappen.

TG 3 Andre utvendige forhold

Punktet gjelder betongen som danner etasjeskillet mellom garasje i stuen i 1. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlige skader i betongen. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontakt entreprenør med kompetanse på betong.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skade på betong.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjellergulv: Støpt plate. Stedvis malt. Flere steder er det lagt ned nyere støpt, sannsynligvis som følge av bytte av avløpsrør i støpen. Malte pussede murflater. Himling er malte plater.

2. etg., gulv: Tregulv på soverommene. Malt tregulv i trapperommet. Vegg til vegg teppe i gangen. Veggflater: Malte flater. Malt panel. Mønstret tapet. Himling: Malt himling. Panel i himling.

1. etg., entré: Gulvbelegg i entréen. Eldre belegg. Malte plater på veggen. Malt himling.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
2. etg.: Løs tapet. Sprekker i veggflater. Generell bruksslitasje.

Kjeller og 1. etg.: Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Overflater - 2

Punktet gjelder soverom. 2. etg. Se bilder.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Soverom 2. etasje, Skader i himling.



Soverom 2. etasje. Løse pløser i tapet.

TG 1 Overflater - 3

1. etg.: Gulv: Laminat i stuene, kjøkkenet og i gangen. Veggflater: Malte flater. Malt panel. Himling: Malt glatt himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er også betong over garasjen. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i stuene i 1. etg, soverommene oppe. Kjelleren er ikke målt. Kjellergulvet er i utgangspunktet ikke avrettet og er definitivt skjevt

Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter.

Største skjevhet er målt til ca. 24 mm. gjennom hele soverommet m/ovn og ca. 19 mm. på to meters lengde i samme rom. Det måles også skjevheter på andre steder. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

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

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl. Feieluke og sotluke er lokalisert i kjeller og på loft.

2. etg.: Vedovn i soverommet. Peisplate i støpejern. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. Den siste siden er delvis dekket med treverk inne i skapet i det ene soverommet.

1. etg.: Eldre vedovn i stuen. Peisplate i støpejern. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. Den siste siden er delvis dekket med treverk inne i skapet i det ene soverommet.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Det foreligger ikke informasjon om ovnen fungerer som den skal. (Dødsbo).

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Pipe over tak er frostsprengt og har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Fjerne treverk som hindrer tilsyn.

Pipe over tak må utbedres. Dette kan og bør utføres som del av takomlegging.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pipe over tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke utført hulltaking. Dette er begrunnet med at pussede murflater er direkte tilgjengelig. Det er derfor utført fukt søk på overflater. Det avdekkes forhøyede verdier ned mot gulv og med avtagende verdier oppover veggen etterhvert som man kommer over terreng.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er avdekket forhøyede verdier på fukt søk på overflater. Utslagene avtar oppover veggen etterhvert som han kommer over terrenget ute.

funnene er skjønnsmessige vurdert som ganske normale i eldre bygg. Påviste avvik må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring som drenering. Det er også viktig at kjelleren er godt ventilert å oppvarmet. Det anbefales å unngå å kle inn kjellerveggene for å kunne følge med på eventuelt synlig fukt.

TG 2 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Noe bruksslitasje forekommer. Høyde på rekkverk måles til ca. 87 cm. Kravet er 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

1. og 2. etg.: Profilerte innerdører med terskler. Eldre dører i hovedsak.

1. etg.: Nyere profilert dør i gangen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører er skjeve og er vanskelig å lukke ordentlig. Noen dører subber i karm/terskel. Generell bruksslitasje. Knust glass i dør ned til kjelleren. Den nyere døren i gangen subber i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det vil være naturlig å bytte dører i forbindelse med generell oppussing. Dørene kan også til en viss grad utbedres med maling. Skjevheter i dørblad og karm er ikke mulig å reparere. Nyere dør i 1. etg. kan eventuelt justeres hvis mulig.



Knust glass i dør.

TG 1 Innvendige dører - 2

1. etg.: To nyere profilerte innerdører med terskler inn til stuene.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Vedovner i stuen og på ett soverom. Varmepumpe i stuen i 1. etg. Det foreligger ingen informasjon om varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil.

Vaskerom (og bad) eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Det er ingen fuktsikring på vaskerommet. Gammelt sluk er over forventet levetid.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater. Det er avdekket forhøyede verdier på fuktsøket, men dette er vurdert å komme fra fuktoppsug i grunn med annen årsak enn bruken av rommet. Se derfor også punkt om rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avdekket noen forhøyede verdier på fuktsøket, men dette er vurdert å komme fra fuktoppsug i grunn med annen årsak enn bruken av rommet. Se derfor også punkt om rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontakt baderomsentreprenør for ytterligere undersøkelser og vurdering av konkrete tiltak.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med dusjkabinett og servant med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eldre bad, ukjent eksakt alder. Bad eldre enn 1997 skal vurderes til TG 3. Siden badet har ukjent alder er rommet vurdert som om det er nyere enn 1997.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet på veggene. Takess i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Tiltak bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med sveiset vinylbelegg. Det er ikke sluk på badet og fallforhold er dermed ikke relevant. Se også pkt. om sluk/membran.

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablere sluk. Dette vil være naturlig ved rehabilitering av rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk. Våtrom skal ha sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet står foran full rehabilitering. Kontakt baderomsentreprenør for vurdering.

Estimat kan avvike fra faktisk pris.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Treg avrenning i servant. Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet står foran rehabilitering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventil i kanal. Ingen tilluftsløsning.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende toalettrom. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt. Ukjent eksakt alder på innredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal i yttervegg. Friskluftsventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren fungerer ikke. Sikringsskapet sjekket, det er ingen sikringer som har gått.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det antas at det ikke er strøm i ventilatoren og at det er det som er årsaken. Ta kontakt med elektriker for feilsøk. Det kan ikke utelukkes at det er selve ventilatoren som må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med vinylbelegg på gulvet, malte veggflater og malt himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Avtrekk med naturlig oppdrift fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Generell brukslitasje på flater.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Flater har behov for oppgradering.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulvet, tapet på vegger og malt himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Naturlig avtrekk fra rommet med avtrekksventil i himling. Det er ikke tilluft.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Generell brukslitasje. Misfarging nede i toalettskålen.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Flater og innredning står foran oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør 2. etg., bad: Kobberrør med plastkappe. WC: Kanalkasse med kobberrør trukket opp fra etasjen under. 1. etg.: Kobberrør i benkeskapet på kjøkkenet. Kobberrør på toalettet. Stoppekran til wc. Stoppekran på tilkoblingspunkt i benkeskapet. Kjeller: Inntaksrør med hovedstoppekran. Forøvrig kobberrør trukket langs vegger og himling. Rørene er ikke isolert. Pass på at det er varme i kjelleren for å unngå at rør fryser.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig. Stakeluke i kjelleren. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

2. etg.: Avtrekksventil på toalettet. Ventil i kanal på badet. Soverommene er ikke ventilert utover åpning av vinduer.

1. etg.: Avtrekksventil på toalettet. Friskluftsventil på kjøkkenet og i den ene stuen. Den ene stuen er ikke ventilert utover åpning av balkongdør.

Kjeller: Avtrekksventiler i to rom. Ellers ingen ventiler.

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

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

Flere rom mangler ventiler og vinduer må benyttes for ventilering. I denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

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

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Utedelen på varmepumpen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i kjelleren. Beredere er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Beredere er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

Sikringsskap i trapperommet med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Ytterligere 2 kurser i vaskerommet i kjelleren.

Brukerveiledning til overspenningsvern mangler i skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre hus. Det finnes ikke noen fullgod oversikt på hva som er utført.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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
   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?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det foreligger ingen opplysninger fra bruker av anlegget om eventuelle kjente feil og mangler.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Kjeller: til varmtvannsbereder og vaskemaskin.



Manglende lokk på boks på kjøkkenet.



Sikringsskap.

TG 3 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.

Brannvarslere i to etasjer, men ikke i kjelleren. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på 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?
   Ja Det er ikke montert røykvarsler i kjelleren.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

"Fast jord, delvis fjell" i følge byggesak fra 1936.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig knotteplast (grunnmursplate) på muren utvendig.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det foreligger ingen informasjon på eventuelt kjente feil med drenering. (Dødsbo).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Redrenering kan ikke utelukkes. Kontakt kompetent graver for vurdering og pris på redrenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss kan gi fuktgjennomslag.

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Sprekk i kjellermur.



Avflasset puss.

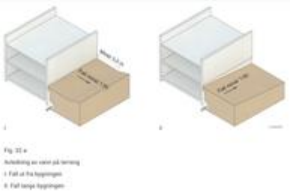
TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Tomten er skrå. Terrenget inntil huset er omtrent flatt.

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.

Dette vil være naturlig ved eventuell utbedring av drenering.



Illustrasjon på fallforhold inntil bygg. (Kilde: Sintef).

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Det foreligger ikke opplysninger om eventuelle problemer med trykkfall, tette rør etc.

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

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

TG 2 Oljetank

Det er en tankmåler og en mindre tank i trappeløpet i 1. etg. til olje/parafin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen informasjon om eventuelt nedgravd oljetank på eiendommen. Det er sjekket i kommunens elektroniske byggesaks arkiv uten å finne dokumentasjon.

Fra kommunens hjemmeside: 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk, og skal fjernes. Det vil fortsatt være tillatt å fyre med biofyringsolje eller biofyringsparafin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Kommunen kan kreve eventuelt tank fjernes.

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

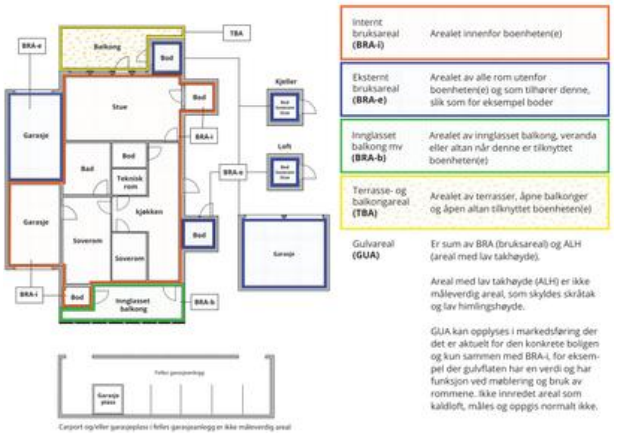
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Hel tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	55	19		74	
1. etasje	76			76	15
2. etasje	54			54	8
Kaldloft, ikke målbart					
SUM	**185**	**19**			**23**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	5 boder, vaskerom, gang/trapperom	Garasje	
1. etasje	Entré, kjøkken, 2 stuer, toalettrom, gang		
2. etasje	2 soverom, toalettrom, bad		
Kaldloft, ikke målbart			

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 237 og 246 cm. i stuen i 1. etg. Ca. 250 cm. i soverommet m/ovn i 2. etg. I kjelleren er høyden ca. 198- 200 cm.

To balkonger (TBA) avrundet til 15 og 8 m².

Garasje (BRA-e) med gulvareal på ca. 16,5 m². I oppgitt (BRA-e) areal skal veggen mellom kjelleren og garasjen medtas som del av garasjearealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert bad i 2. etg. På tilgjengelige byggetegninger er rommet tegnet inn som kjøkken. Opprinnelig er det tegnet inn bad i kjelleren, men det rommet er bare bod.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: På byggetegninger er det tegnet 210 cm. høyde i kjelleren. Høyden er målt til mellom 198-200 cm. ca.

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)
Hel tomannsbolig	146	58

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	411		0	1291.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eikelundveien 15

Hjemmelshaver
Dibbern Finn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Disen/Lofthus i Oslo. Kort vei til marka, Bjerke Travbane, Muselunden (fotball og frisbee), Skeidbanen, turveier etc. Området har god dekning av skoler og barnehager. Kort vei til forretninger og servicetilbud. Nærmeste Matbutikk er Rema i Kjelsåsveien.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4220.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2025	Dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 retningslinjer 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 branntekniske 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.

Eikelundveien 15, 0588 OSLO
Gnr 86 - Bnr 411
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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/IS1222

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

Martinsen, Gitte Marie Lundh	9578-5999-4-2738612	2025-06-17 12:57:29

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
17. jun. 2025

Oppdragsnummer
21-0170/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eikelundveien 15, 0588 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Gitte Lundh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. april 1955

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Finn Dibbern

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: N.A.
Forsikret i: N.A.

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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.?
Nei

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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)
Nei

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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.
Nei

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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

Eventuell kommentar: Bostyrer kjenner ikke til forhold ved eiendommen utover tilstandsrapport utarbeidet i fm salget.

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: 21-0170/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Martinsen, Gitte Marie Lundh	2025-06-17

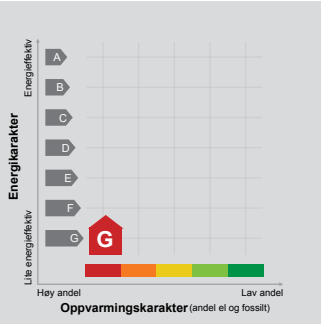
Identifikasjon

bankID Martinsen, Gitte Marie Lundh

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

ENERGIATTEST

Adresse	Eikelundveien 15
Postnummer	0588
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	411
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80214251
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-134483
Dato	12.06.2025



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

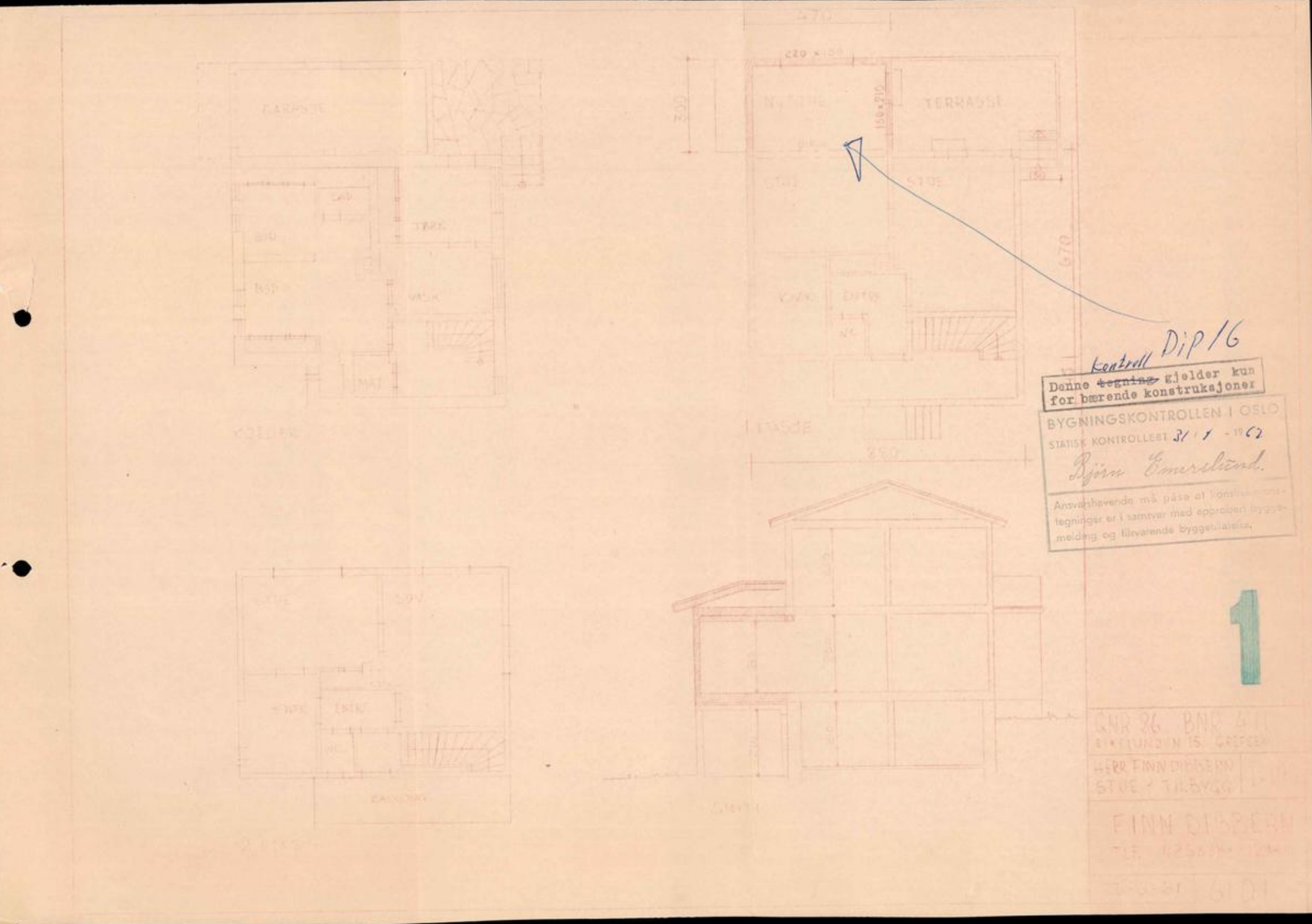
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

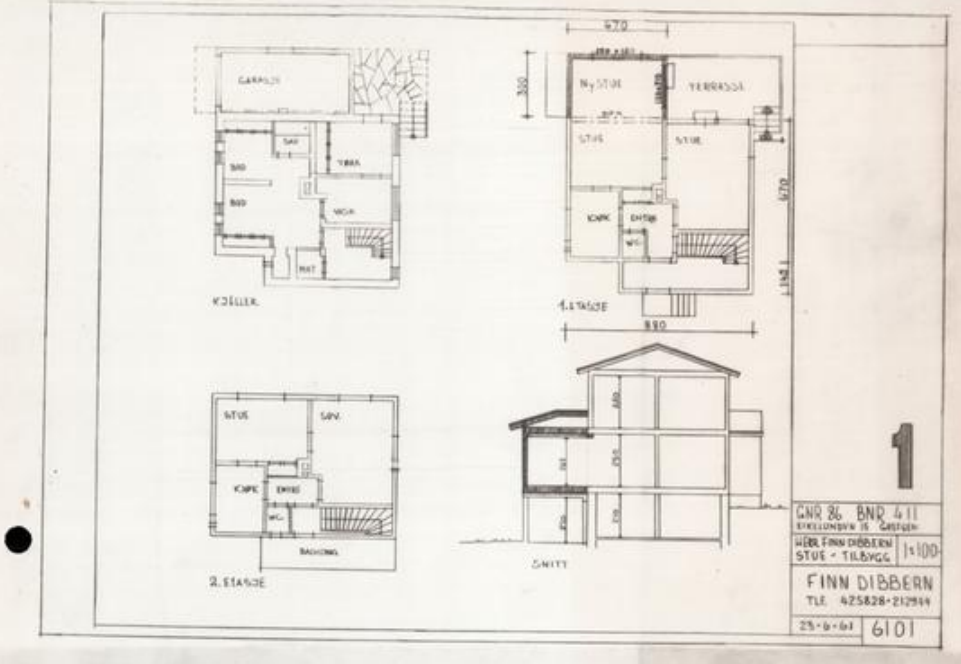
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

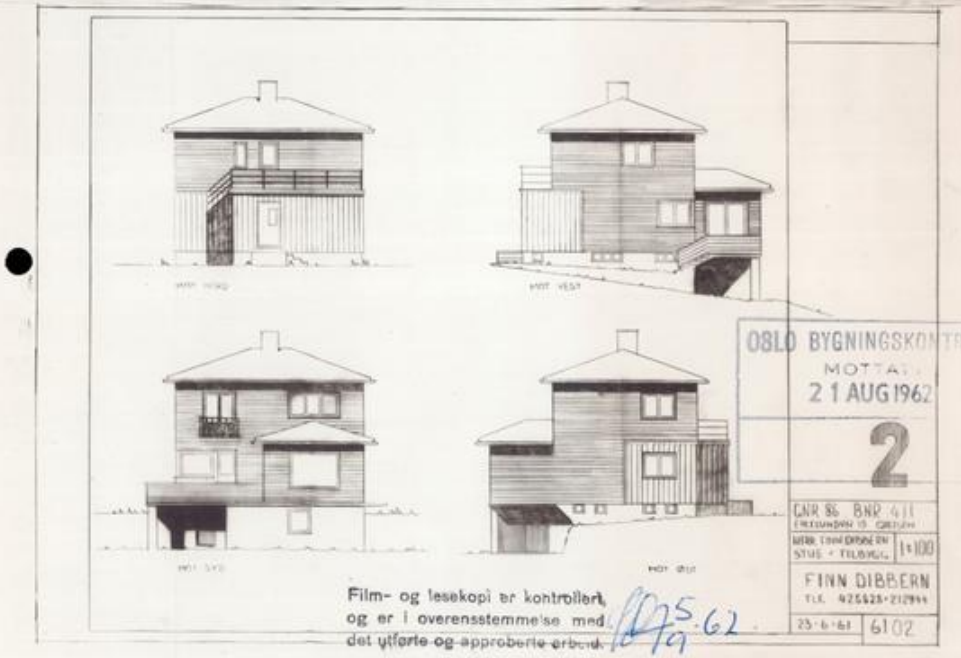
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

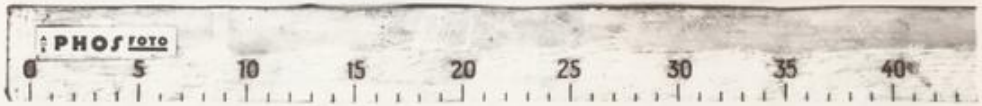
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

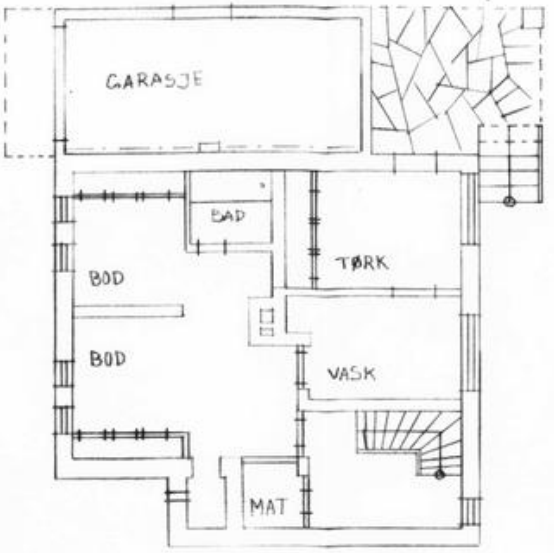

TERRASSE
STUE
KJØK
SOV
ENTR
GARASJE
Kontroll
Dip 16
Denne ~~tegning~~ gjelder kun for bærende konstruksjoner
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 31 / 1 - 1962
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggebeskrivelse.
1
GNR 86 BNR 410
FINN DIBSEN



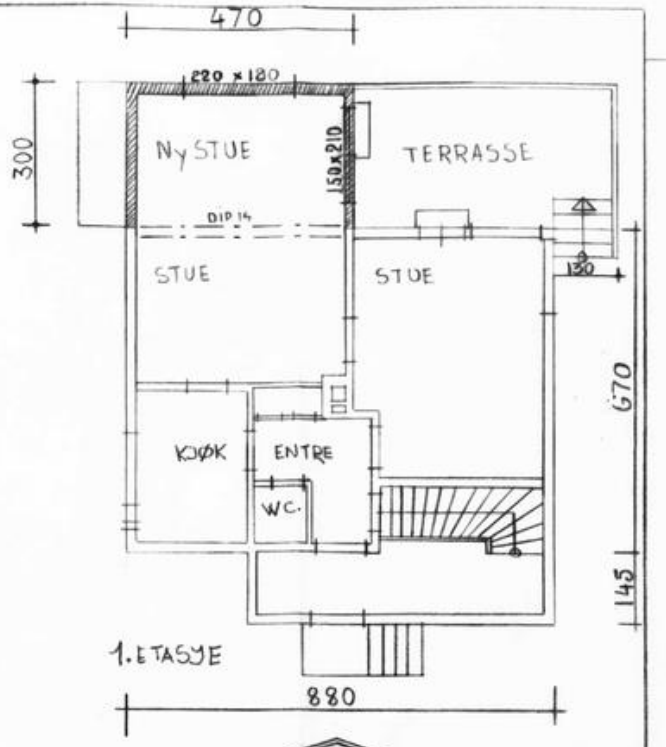


Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid. 25.9.62

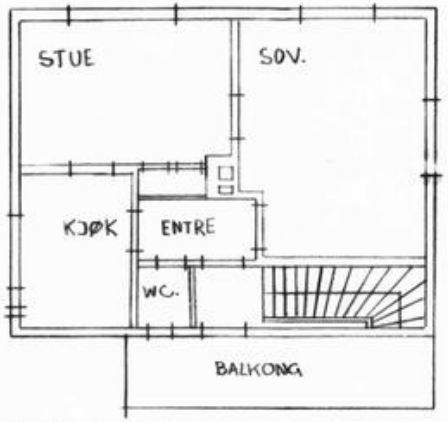




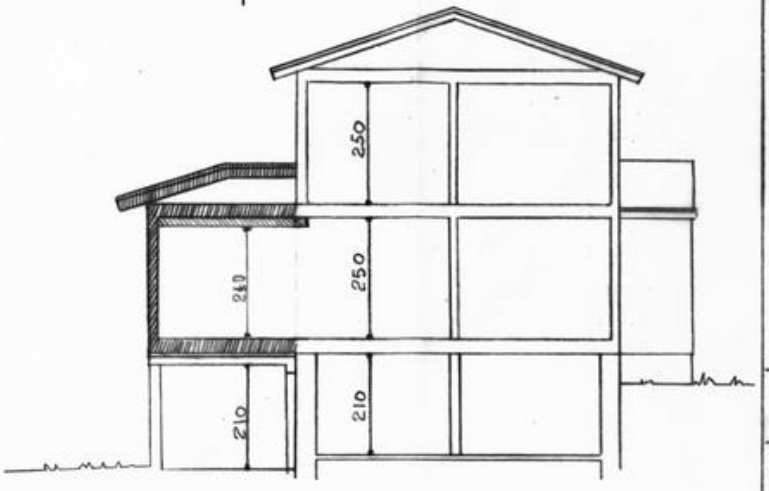
KJELLER



1. ETASJE



2. ETASJE



SNITT

1

GNR 86 BNR 411
EIKELUNDVN 15 GREFSEN

HERR FINN DIBBERN
STUE - TILBYGG

1:100

FINN DIBBERN
TLF. 425828·212944

23·6·61

6101

SITUASJONSRISS

over

gnr. 86, bnr. 411.
Tomt nr. 15 til Eikelundveien.

M. 1/1000.

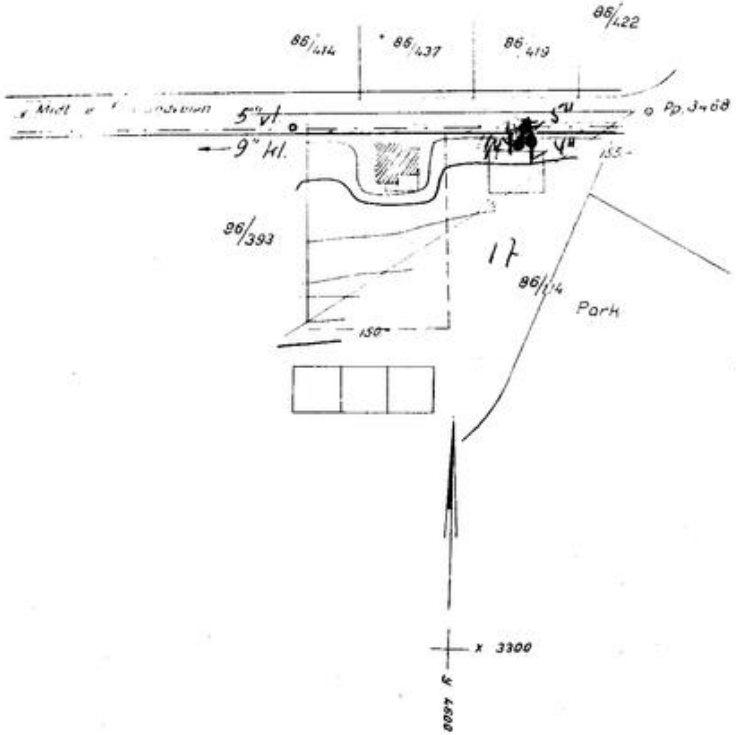
Kart nr. 1801.

Plate NO F6.



OSLO
VANN-OG KLOAKKVESEN
J.000130 20 JAN 61
RØRLEGGERAVD.
YTRE SONE VEST

Arkiv



Tilbakesendt
Det ligger 5" vann
9" spillvannsledning
OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN 29/5-57
B. Hansen.

2.1

1:1000

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Telefon: Sentralbord 41 72 00

Oslo, den 31/5 19 57

Gnr. 86 bnr. 411 parsellnr. av bnr. Tomt 15. Eikelundveien.

[redacted]

Minsteavstand til nabogrense er 4 m.

Oppmålingsvesenets påvisning og kontroll er nødvendig. / unødvendig

Nabovarsel i henhold til bestemmelsene i vedtekt for Oslo til bygningslovens § 132,3 er forutsatt ordnet av anmelderen.
Forslag til plasering av ny bebyggelse på tomta må tegnes inn på situasjonsrisset av anmelderen med angivelse av utvendige mål.
Situasjonsrisset forelegges byplankontoret til påtegning før byggeanmeldelsen sendes inn.
Anmelderen må gjøre rede for hvordan vann- og kloakkspørsmålet tenkes løst.
For gravnings- eller byggetillatelse (eller eventuell lagringstillatelse) kan gis, må dette situasjonsriss forelegges Oslo vann- og kloakkvesen. Mulige bemerkninger derfra må følges.

Oslo byplankontor, den 31/5 1957
For byplansjefen

Jacob B. Nielsen

Man vil ikke motsette seg at våningshuset tilbygges som vist med blått.
Oppmålingsvesenets påvisning er unødvendig.
Angående nabovarsel henvises til vedtekt for Oslo til bygningslovens § 132.3.

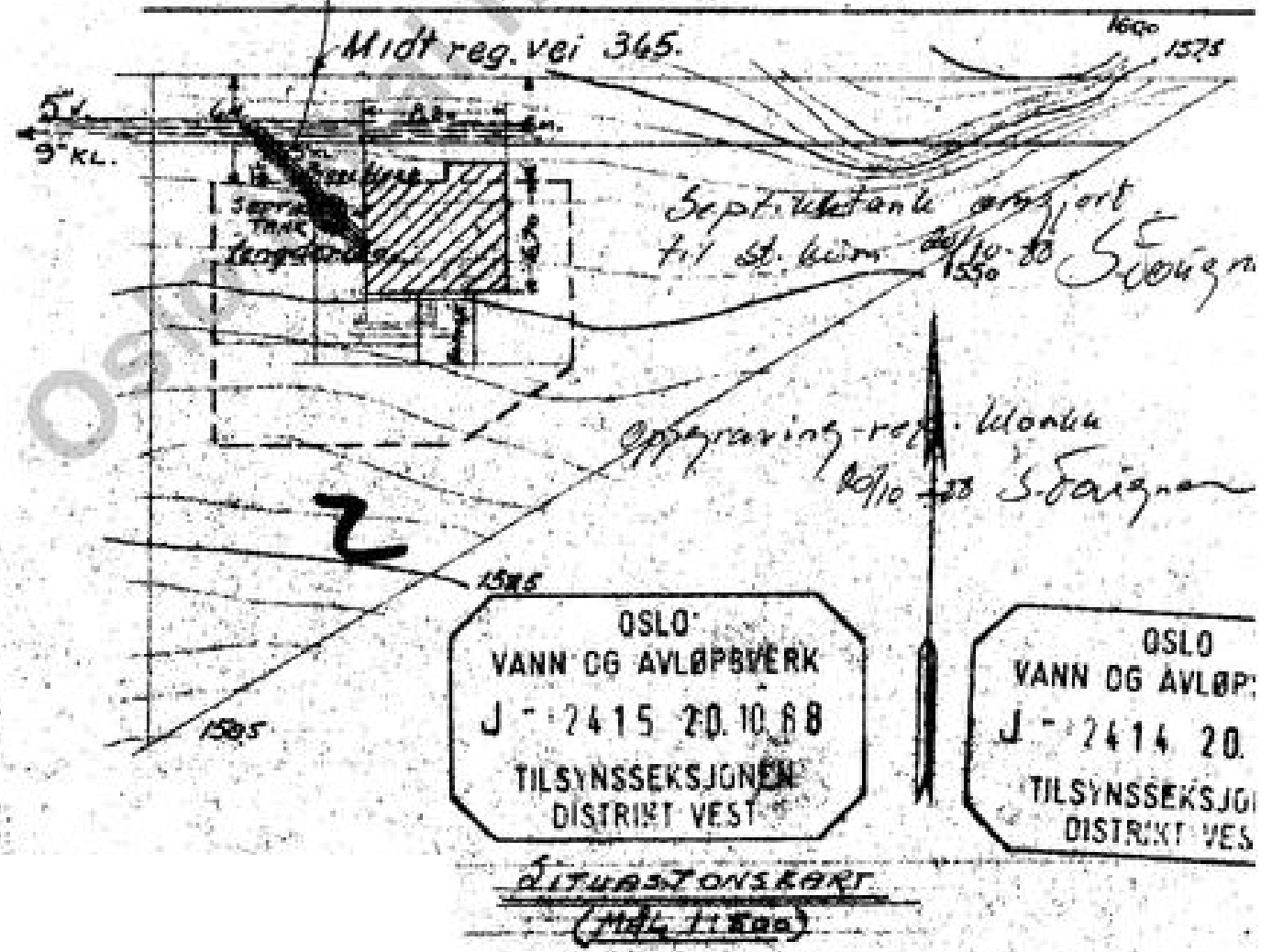
Oslo byplankontor, den 24/6 1957
for byplansjefen

Jacob B. Nielsen

Oslo lokalhistorie

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
J 03704 14 DES 83

RØRLEGGERFIRMA
LASSE MØRCK A.S
LETTVINTVN. 39
TLF. 15 49 45



OSLO
VANN OG AVLØPSVERK
J - 2415 20.10.88
TILSYNSSEKSJONEN
DISTRIKT VEST

OSLO
VANN OG AVLØP
J - 2414 20.
TILSYNSSEKSJO
DISTRIKT VES

SITUASJONSKART
(Målt 1:1000)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

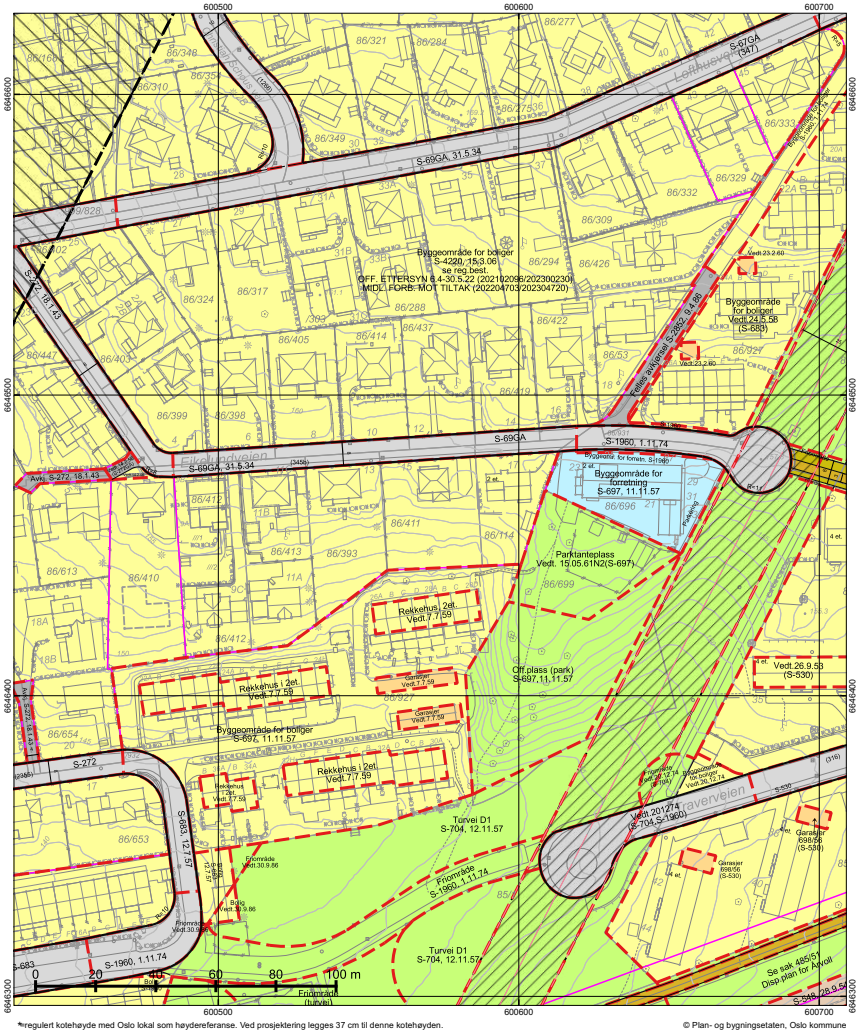
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143964/ 86513361
Deres ref.: 45876/ DAJE@MSNOP
Adresse: EIKELUNDVEIEN 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/411

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: 02.06.2025
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-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

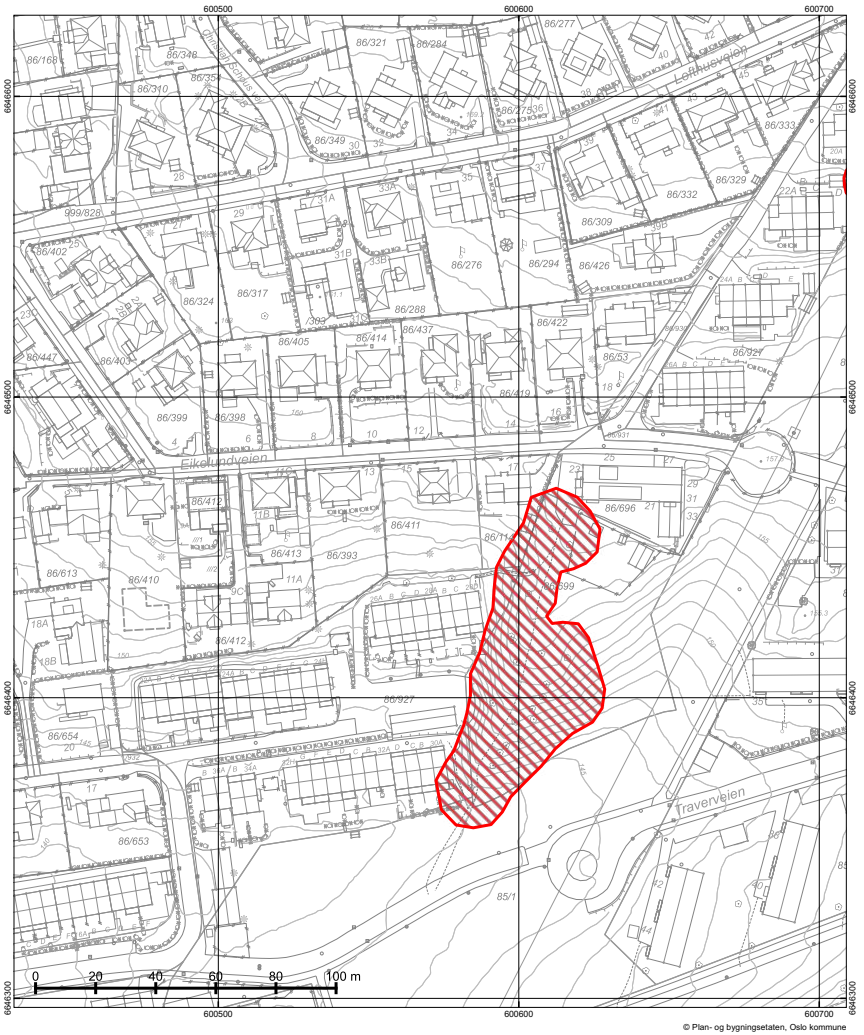
PlottID/Best.nr: 143964/ 86513361
Deres ref.: 45876/ DAJE@MSNOP
Adresse: EIKELUNDVEIEN 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/411

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
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

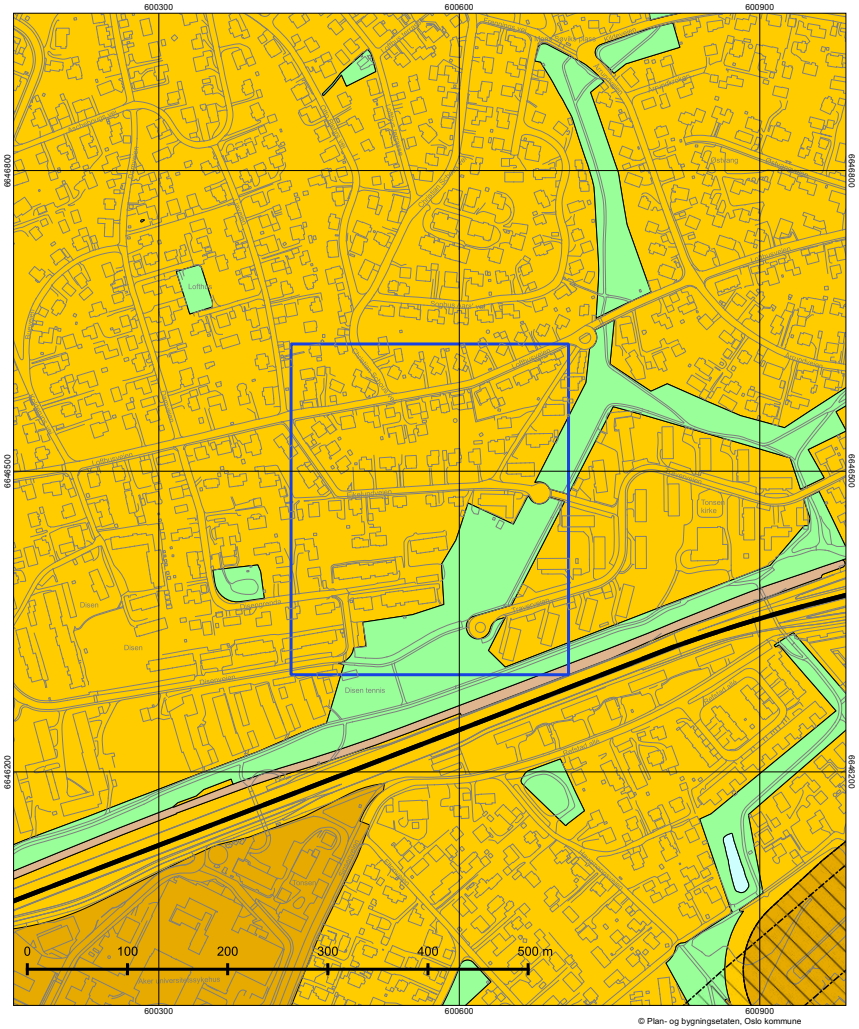
Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143964/ 86513361
Deres ref.: 45876/ DAJE@MSNOP
Adresse: EIKELUNDVEIEN 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/411

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.



Oslo

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143964/86513361
Deres ref.: 45876/ DAJE@MSNOP

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

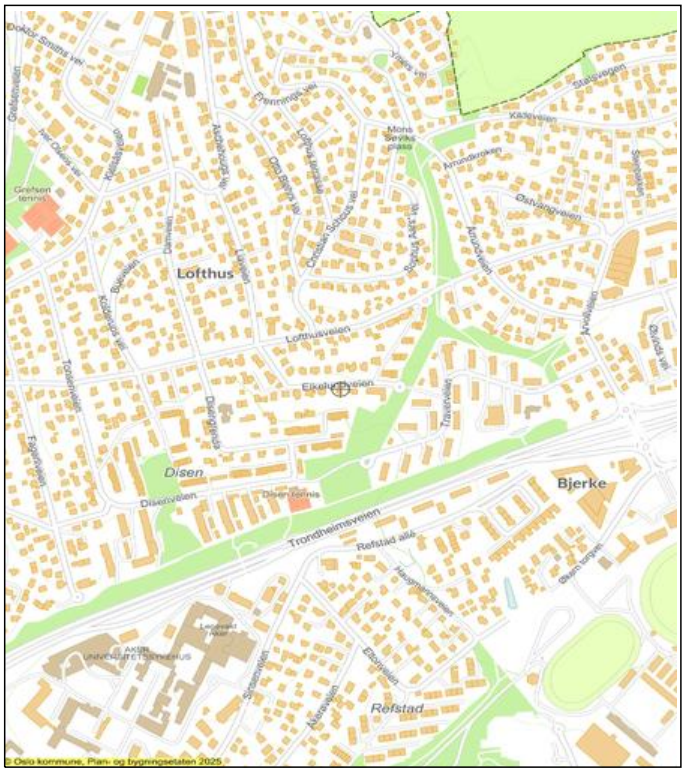
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oversiktskart

Adr.: Eikelundveien 15 **Bydel :** NORDRE AKER

Gnr bnr : 86 / 411 **Skolekrets (2020/2021):** Årvoll



Dato: 02.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dan-Christian Jensen
EIKELUNDVEIEN 15

Dato: 02.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513361
8566852

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 411

Vi viser til bestilling av 20250602 for EIKELUNDVEIEN 15.

GNR. 86 BNR. 411

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.1935.

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

1292 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

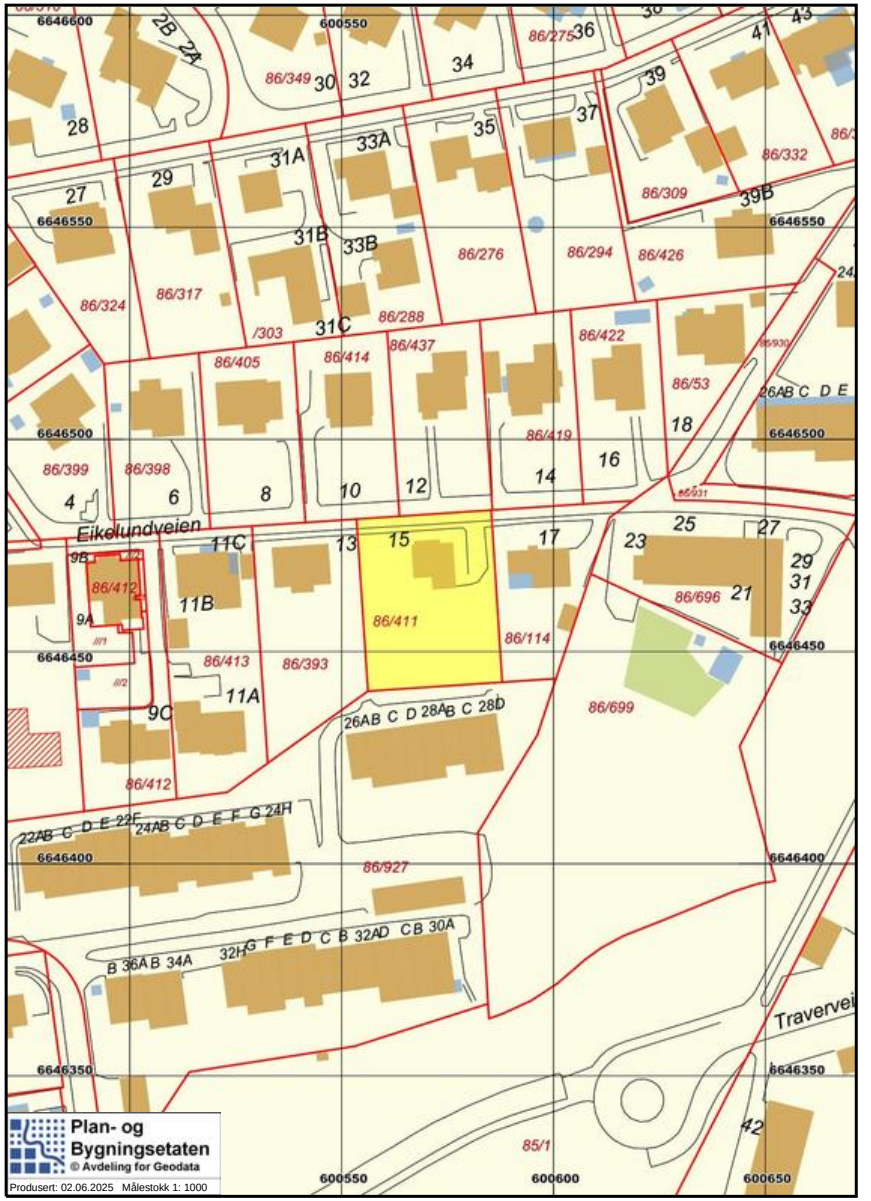
Kristin Tveit
Enhetsleder

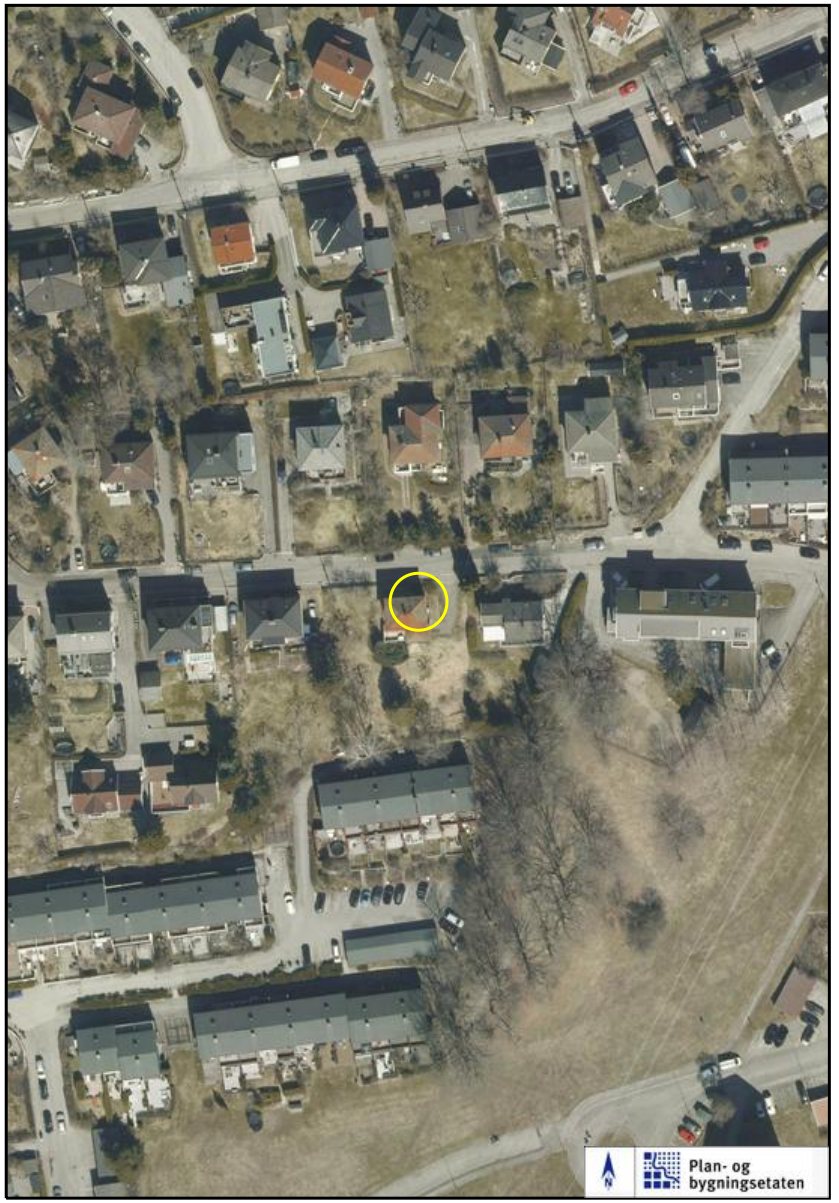
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





Eikelundveien 15 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 02.06.2025

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Oslo	301	-	86	/	411	/	0	/	0

Oversiktskart

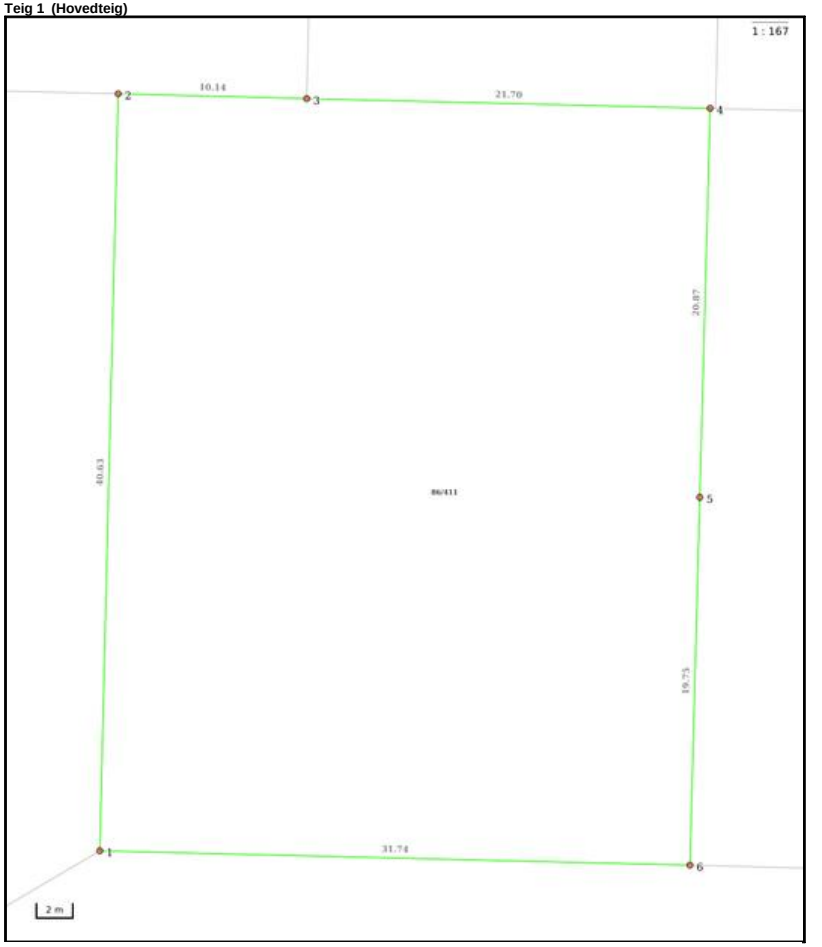


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 291,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 440,67	600 556,22	40,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 646 481,21	600 553,53	10,14m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 646 481,87	600 563,65	21,70m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 646 483,31	600 585,30	20,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 646 462,48	600 586,63	19,75m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 646 442,77	600 587,89	31,74m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

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

S-697

Regulering- og bebyggelsesplan for Disenstua gnr.86, bnr.114 og del av gnr. 86, bnr. 1 i Oslo.

S-697 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.11.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701426
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V070759

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

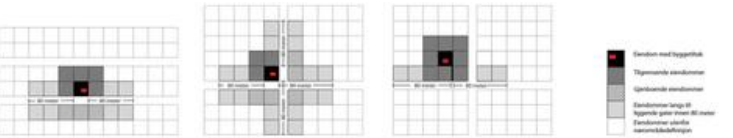
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

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

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

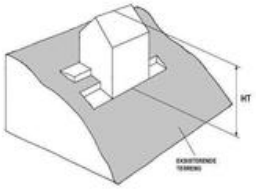
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

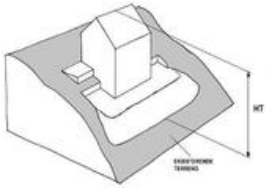
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-69GA

Regulerings- utparsellerings- og bebyggelsesplan for eien- dommen gnr. 75, bnr.19, gnr. 86, bnr. 3, 53, Lofthus.

Vedtaksdato: 31.05.1934
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193401342
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 61857, V140564, 78639, 55550, 93760, V081065, 58138, 36865, V221064, 59455, 5056

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

VEDTEKTER i forbindelse med regulerings-, utparsellerings- og bebyggelsesplan foreiendommen gnr. 75, bnr.19, gnr. 86, bnr.3, 53, Lofthus.

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 fulle etasjer og uthus ikke over 1 etasje.

§ 2. Våningshusene legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når de ikke gis større fremspring enn 2,5 meter og ikke opføres i mere enn 1 etasje.

§ 3. Våningshusenes størrelse må på tomter under 1 mål ikke overstige 95 m2 og på tomter fra 1 mål til 1,5 mål ikke overstige 125 m2 og på tomter over 1,5 mål ikke over 175 m2. Gesimshøiden må ikke være over 7 meter og mønehøiden ikke over 9 meter under hensyntagen til de i vedtektenes paragraf 51 fastsatte avstandsbestemmelser til nabogrense.

§ 4. Garasjene hvis størrelse ikke må overstige 35 m2. anordnes således i forhold til våningshusene at der dannes en arkitektonisk enhet. Hvor garasjen legges i nabogrense skal spesielle hensyn tas til tilliggende gjerde. Hvor garasjen ikke er inntegnet på planen skal disse om garasje ønskes legges i kjelleren.

§ 5. På og til handelssteder reserverte tomter skal på parsell 140, 40, 25 og eventuelt 118 og 119 opføres våningshus med butikker med tilhørende garasjer. Denne bebyggelse må med hensyn til etasjeantall og høide være overensstemmende med den øvrige bebyggelse i strøket.

§ 6. Husfarven må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 7. For hele heromhandlede eiendom gjøres bygningsvedtektenes paragraf 22 gjeldende.

§ 8. Møneretningen skal ligge i husets lengderetning.

§ 9. Innhegning mot regulert vei opføres som tregjerde. Mot vei må sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon og farve.

§ 10. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 11. Undtagelser fra disse vedtekter kan hvor særlige grunne taler herfor tillates av reguleringsrådet.

§ 12. Forøvrig henvises til bestemmelser i bygningsloven og de av departementet stadfestede bygningsvedtekter for Aker.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

DAGB. NR. 946 /19
AVSKRIFT. AKER
303

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 84 bnr. 411 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

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

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

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

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — til teknisk bruk.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger Wilh. Th. Stern

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ —med en diameter av .....mm (¾") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i ved 345

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av .....mm (ø5...") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i .....

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

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

Aker, den 19

Joh. Brandsrød
Skjøteinnehaverens underskrift

Joh. Brandsrød
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredskriverkontor, den 19
For herredsskriveren

Herr Joh. Brandsrød, Kildals vei 11, Bryn.

Dagbokf. den
28. JAN. 1937

DAGB. NR. 1026/1937
AVSKRIFT: AKER

Erklæring.

Undertegnede der andrar om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av 7/10.35

„G.-nr. 86, br.-nr. 411 parsell 5 av bnr. 53.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 27/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

~~Ved nr. 3, Lørenskog~~ forlengelse, godkjennes inntil videre
3ib Hannen

1. i sin nuværende bredde med 4.5 meter bred kjørebane og et 1.5 m. bredt fortau med kantstein

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte sig til, når formannskapet måtte forlange det, å oparbeide veiene ~~med kloakk~~ langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau ~~og kloakk av inntil 305 mm. diameter.~~ Inntil veier ~~med kloakk~~ er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde opsettes efter reguleringsvesenets bestemmelser."

Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven pliktige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, der må approberes av Akers bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglesningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo den 15/10 19 35

sign. Joh. Brandsrød

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglesses på eiendommen.

Oslo den 15/10 19 35

sign. Joh. Brandsrød

500. 4—35. P. a. s.

Nordvik

Kontaktinformasjon

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/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: 21-0170/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eikelundveien 15 0588 OSLO

Betegnelse: Gnr 86, bnr 411 (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