NORDVIK

Godals vei 15

1 soverom | 80 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Godals vei 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
71	Kontaktinfo
74	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
77	Forbrukerinformasjon om budgivning
78	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende halvpart tomannsbolig | Hage, balkong, garasje og stort oppussingspotensial | Rolig og barnevennlig

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 590,-**
Totalpris	**9 738 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 447,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

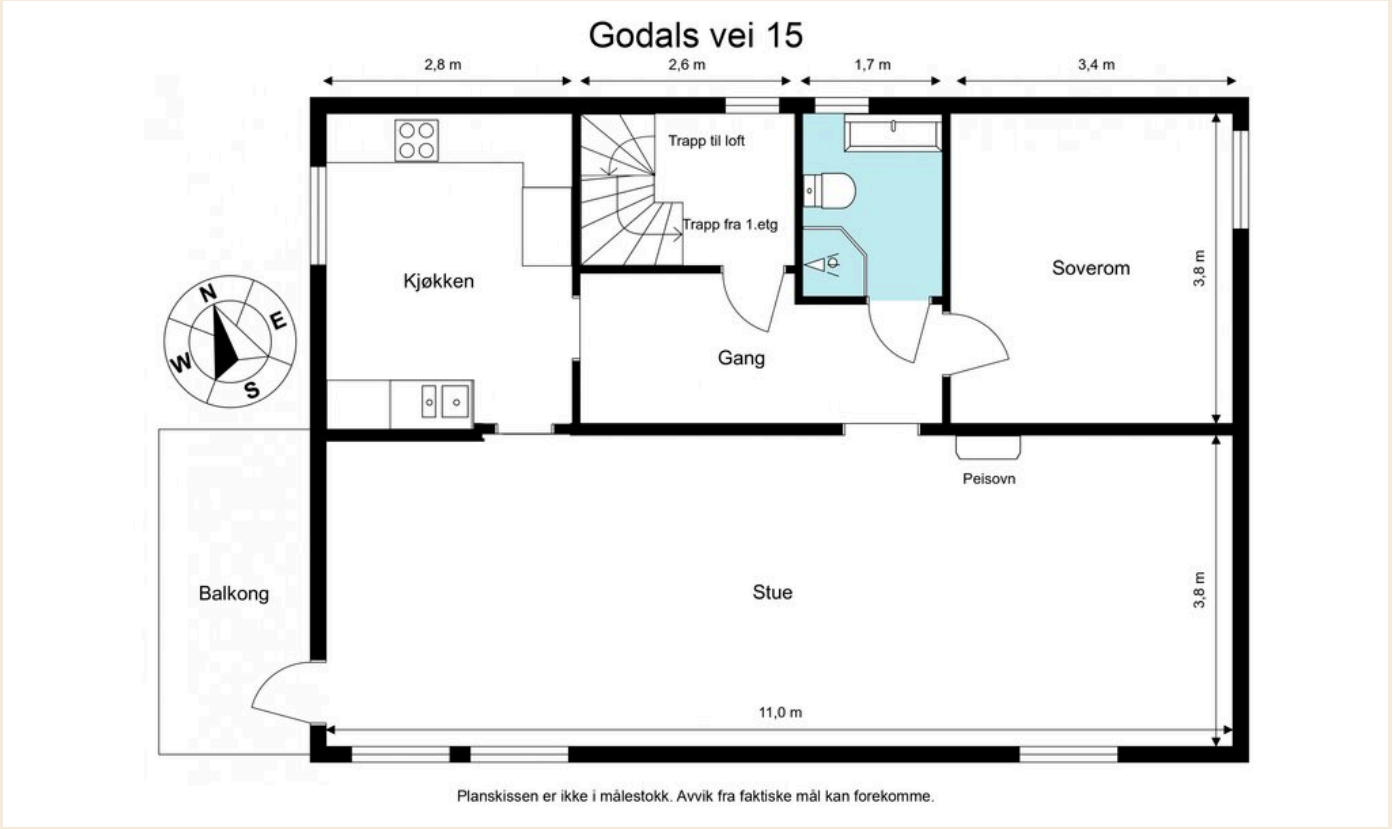
Velkommen til Godals vei 15! Her presenterer vi en klassisk halvpart av tomannsbolig med sjelden kombinasjon av hage, balkong, garasje og store utviklingsmuligheter. Eiendommen ligger rolig til i et attraktivt villastrøk, med kort vei til marka, kollektivtransport, skoler og servicetilbud.

Høydepunkter:
Halvpart av tomannsbolig med stort potensial
Seksjonert tomt med eksklusiv bruksrett til egen tomteandel
Solrik og grønn hage
Vestvendt balkong
Integrert garasje, kjellerbod og andel av loft
Gode muligheter for modernisering og videreutvikling
Dagens planløsning byr på flere spennende utviklingsmuligheter

Boligen fremstår med eldre standard og har en spennende mulighet for kjøpere som ønsker å skape sitt eget hjem.

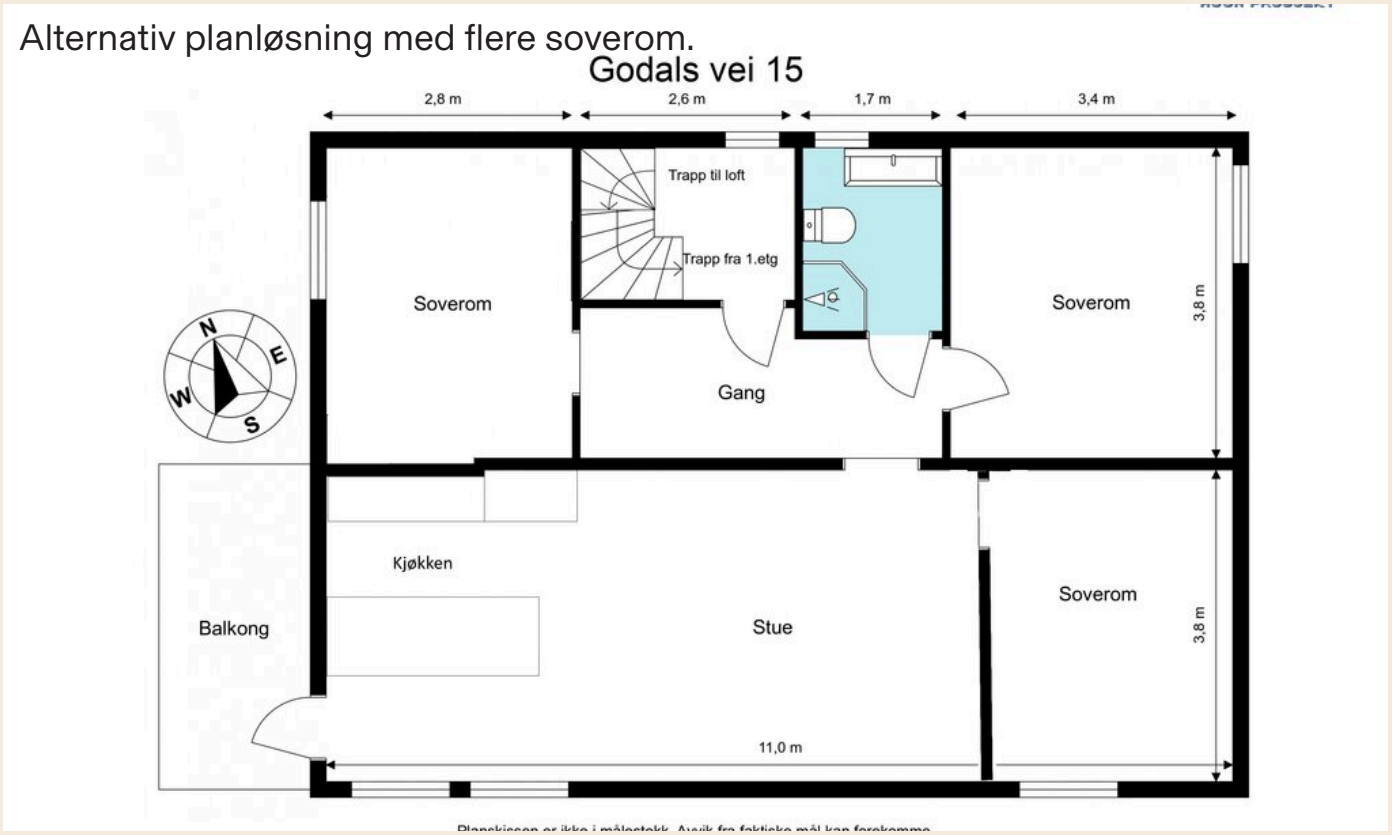
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 90 kvm



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

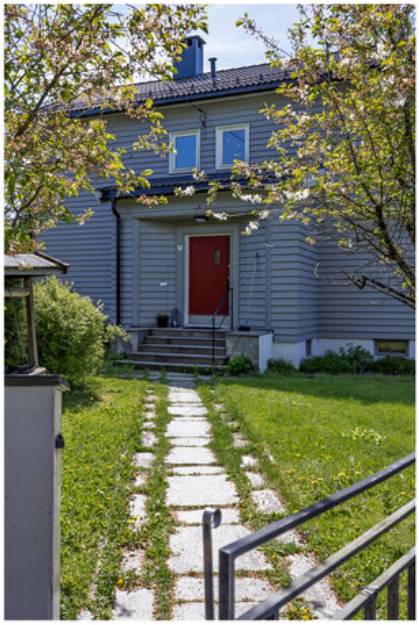
Alternativ planløsning med flere soverom.

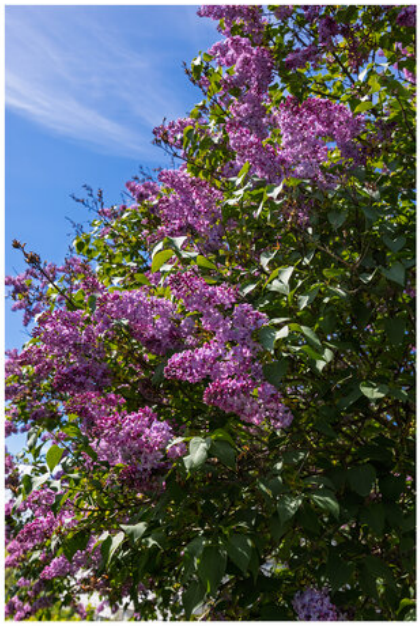


Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Overskrift

Felles inngangsparti til huset.







Boligen har behov for oppussing, og mange spennende muligheter.

Luftig og fin utsikt fra stuen.



Det er tilrettelagt for ildsted i boligen, forøvrig oppvarming med radiatorer som oppvarmes av felles fyrkjel (bioolje) i kjeller.





Utgang til balkongen fra stuen. Denne er nordvestvendt og har nydelig ettermiddag/ kveldssol.

Balkongen er på ca. 7 kvm.



Kjøkken av eldre årgang med finerte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum av stål. Vannrør ligger i veggen mot stuen og gjør det enklere om man skulle ønske å flytte kjøkken ut i stuen.





Ved flytting av kjøkken til stue vil dette rommet potensielt kunne benyttes som soverom 2.

Nydelig utsikt fra kjøkken til Godalsparken.



Badet antas å være fra rundt 70-tallet, med våtromsplater på vegger og fliser på gulv.





Stort soverom med god lagringsplass.

Fra felles trappeløp er det adkomst videre til loftet.





Gulvarealet er målt til ca 29m2. Høyde under møne er ca 2,1m (ca. 20 cm lavere under bjelkene).





Denne seksjonen disponerer ca. 3/4- deler av loftet i dag iht. seksjoneringstegningene. Naboen (snr. 1) har sagt seg villig til å refordele arel slik at denne seksjonen kan få 100% eierskap til loftet.

I kjeller er det 10m2 som er opplyst å være seksjonert tilhørende denne boenhet (seksjon 2). Ved evt. refordeling av areal på loft vil man potensielt si fra seg deler av areal i kjeller. Konferer megler for ytterligere informasjon.



Felles oppkjørsel for eiendommen. Denne seksjonen disponerer garasje i kjeller på hovedhuset mens naboseksjonen disponerer den frittstående garasjen.





Boligen ligger meget attraktivt til i rolige og barnevennlige omgivelser. Godalsparken er rett over veien fra boligen og Voldsløkka ligger kun 100 meter nedenfor.

Godalsparken er en populær park for barnefamilier i området.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0117/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Godals vei 15, 0871 OSLO
Gnr 57, bnr 131, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Arnfinn Belgum
Toril Roverudseter

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 290,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Bolig
2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Stue/ spisestue, kjøkken, gang, bad og soverom
BRA-e: 10 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Garasje
2. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Eiendommen er seksjonert opp iht. vedlagte seksjoneringstegninger. Denne seksjonen (snr. 2) disponerer ca. 3/4 deler av loftet, samt bod og garasje i kjeller. Naboseksjonen (snr. 1) har sagt seg åpen for å diskutere en refordeling av loft og kjellerarealer (ved at snr. 2 får hele loftsarealet mot snr. 2 sin kjellerbod) dersom dette er ønskelig for ny eier. Dersom det er ønskelig å gjennomføre en slik byttehandel vil ny eier måtte påta seg alle kostnader knyttet til evt. reseksjonering av eiendommen.

Se forøvrig vedlagte seksjoneringstegninger i salgsoppgaven for fordeling av både innvendige og utvendige arealer.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Felles trappegang og andel loft er ikke medtatt i arealtabell. I kjeller er det medtatt 10m2 Bra-i for bod som er opplyst å være seksjonert tilhørende denne boenhet (seksjon 2). Forøvrig i kjeller er det felles fyrrom, vaskerom og gangareal, samt en egen bod tilhørende seksjon 1. Loft har adkomst via smal loftstrapp. Loftet er uisolert kaldloft. Arealer er ikke medtatt i tabell. Det er vist tegning hvor en andel av loftet tilhører denne boenhet. Gulvarealet er målt til ca 29m2 (7,4 x 3,9m). Høyde under møne er målt til ca 2,1m mellom takbjelker. Cirka 20cm lavere under bjelker. Se info fra megler og selger for nærmere opplysninger om fordeling av arealer.

Innhold
Klassisk halvpart av tomannsbolig beliggende i 2. etasje med funksjonell planløsning, gode lagringsmuligheter og eksklusiv bruksrett til egen del av tomten.

Boligen inneholder:

2. etasje (BRA-i ca. 80 m²):
- Entré/gang
- Romslig stue/spisestue med utgang til balkong
- Separat kjøkken
- Soverom
- Bad

Øvrige arealer:
- Egen bod i kjeller (ca. 10 m² BRA-e)
- Andel av loft med adkomst via felles trappegang
- Integrert garasje (ca. 17 m²)
- Balkong/terrasse på ca. 7 m²

Kommentar fra takstmann vedr. loft: Loft har adkomst via smal loftstrapp. Loftet er uisolert kaldloft. Arealer er ikke medtatt i tabell. Det er vist tegning hvor en andel av loftet tilhører denne boenhet. Gulvarealet er målt til ca 29m2 (7,4 x 3,9m). Høyde under møne er målt til ca 2,1m mellom takbjelker. Cirka 20cm lavere under bjelker.

Eiendommen er seksjonert, hvor hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin respektive andel av tomten.

Standard
Del av horisontaldelt tomannsbolig som ble oppført i 1933, fordelt på to etasjer pluss kjeller og loft. Boligen fremstår som oppussingsobjekt, periodisk vedlikeholdt og oppgradert etter opprinnelig byggeår. Eldre kjøkken og bad. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid, med behov for videre vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
- Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder på grunnmur og drenering, samt manglende fremlagt dokumentasjon av arbeidene.

1.3 Terrengforhold:
- TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og fall inn mot nedkjøring til garasje.

2.1 Yttervegger:
- TG2 er vurdert pga alder på kledning, alderstegn, blæring av maling, samt manglende påvist lufting av trekledning.

3.1 Vinduer og ytterdører:
- TG2 er gitt med bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er passert.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at uisolert kaldloft generelt defineres som risikokonstruksjon. Det må forventes at den gangs byggemåte fraviker noe fra dagens standard til konstruksjoner.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
- TG 2 er vurdert pga alder på konstruksjon.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging):
- TG2 settes på bakgrunn av alder og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
- TG2 pga alder og slitasje på konstruksjon for rekkverk og tetteskjikt mot etasjen under.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling
- TG2 pga alder og slitasje.

8.1 Kjøkken
- Kjøkken må påregnes rehabilitert for å imøtekomme dagens krav og forventninger til funksjon og stil.

9.1.1 Bod Veggenes og himlingens overflater
- TG2 pga tegn til fukt og manglende drenering og ventilering av kjeller.

9.1.2 Bod Gulvets overflate
- TG2 pga alder og slitasje.

9.1.3 Bod Fuktmåling og ventilasjon
- TG2 er vurdert da råkjeller fremstår som lagringsskjeller som ikke er egnet for varig opphold.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Oppgraderinger av VVS anlegg må påregnes i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.

10.4 Varmesentraler
- TG2 pga alder og manglende fremlagt dokumentasjon på varmeanlegget.

10.5 Ventilasjon
- TG2 pga manglende mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Bygningsdeler som har fått TG3:

7.1.2 Bad Overflate gulv:
- TG3 er vurdert da totalrehabilitering av gulv og våtrom må påregnes.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk:
- TG3 pga manglende tetteskjikt. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

10.2 Varmtvannsbereder
- Opplyst at varmtvannsbereder ikke fungerer.

Øvrig standard:
Gulv: Flis på bad. Kork/linoleum kjøkken. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Våtromsplater bad. Slette malte og tapetserte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.
Himlingshøyde er målt til ca 2,5m
Boligen fremstår eldre med normal bruksslitasje i forhold til alder

Parkering
Selger opplyser om at det følger garasje/biloppstillingsplass og at det er mulighet for elbillading, men er ikke montert ladeboks.

Modernisering og påkostninger
- Bad antatt fra 70-tallet
- Takstein, lekter og duk fornyet ca 2015
- Vinduer stort sett fra 70-tallet, to stk fra 1982 og 1993.
- Malt hus

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Renset og sjekket oljetank

- 31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Glassfiber tank

- 31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Nei
Eventuell kommentar: Tanken er i bruk

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Bolig:
Klassisk tomannsbolig fra 1933. Grunnmur antatt av betong som er fundamentert på faste masser.

Etasjeskiller antatt i trekonstruksjon med stubbloftsleire som isolasjon. Yttervegger med bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Takkonstruksjon av type saltak som er belagt med takstein. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Garasje:
Integrert garasje i underetasje med låveport mot gårdsplass. Støpt gulv på grunn. Vegger bygget opp av mur/betong, utvendig pusset og malt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Radiatorer på vegg i de fleste oppholdsrom. Varmekilde felles fyrkjel på bio-olje i teknisk rom i kjeller.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5311 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 447,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader faktureres for begge boligene kvartalsvis kr 8680,-.

Kommunale avgifter
Kr 34 874,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Feie- og tilsynsgebyr
- Renovasjonsgebyr
- Vann- og avløpsgebyr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis, og faktureres normalt sett seksjon 1 som deretter deler kostnaden med seksjon 2.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Andre fyringskilder ca kr 20.000,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 7 544,- pr. 01.01.2026
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 4 837 784,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 339 691,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er ikke tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Belgum, orgnr. 241255 31349

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 023 kvm (Eiertomt)
Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under oppsatt visning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fredelig og tilbaketrukket beliggenhet i grønne og frodige omgivelser på Tåsen/Bakkehaugen. Midt mellom Oslo vest, Oslo øst, byen og marka. Området og gaten har en svært barnevennlig profil med umiddelbar nærhet til flotte fri- /grøntarealer på Bakkehaugen, Godalsparken og Voldsløkka med lekearealer som fotball- og sandvolleyballbanen, tennisbaner og skøytebane.

Godalsvei er en lite trafikkert villavei kjent for sine mange epletrær som henger over gjerdene. Lav småhusbebyggelse på motsatt side gjør både leiligheten og hagen utenfor luftig og solrik. I tillegg til de mange grøntområdene for lek og adspredelse like utenfor er Tåsen kjent for sine lite trafikkerte og barnevennlige småveier. Her vil barn i alle aldre stortrives!

Nydalen og Akerselva er kun rundt 10 minutters spasertur unna. Langs elva er det flotte turmuligheter og flere idylliske grøntområder. Her finner du også en rekke badeplasser. Turstiene kan ta deg hele veien opp i Nordmarka eller ned til sentrum. Maridalsvannet og Frysja kan være fine turmål nordover, og går turen sørover kan en stopp på Vulkan og Mathallen anbefales. Ellers er det 20 min gange til Ullevål hageby og Damplassen hvor det er en veldig hyggelig kafe.

I Nydalen finner du hyggelige spise- og serveringsteder, kafeer, m.m. med servering både inne- og utendørs. Her ligger også Odeon Kino i perfekt gangavstand fra leiligheten.

I nærområdet finner man også Tåsen senter, Ullevål Stadion, Nydalen og Storo Shopping med et rikt utvalg forretninger, utvalg av kafeer/restauranter, treningssenter og andre servicetilbud.

Sogner til Tåsen barneskole og Voldsløkka ungdomsskole, og det er en rekke populære barnehager i området.

Gangavstand til Storo, Nydalen, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet/Blindern, BI, Ullevål Stadion og Domus Athletica med svømmehall og andre gode sportsfasiliteter. Det er en rekke

treningssentre i nærheten og nærmeste matbutikker er Rema 1000, Kiwi, Matkroken, Meny og SPAR.

Med bil er det nærhet til både ring 2 og ring 3, og det er Korte kjøreturer til Sognsvann, Maridalen, Grefsenkollen.

Kort vei til buss og T-bane med flere ruter til sentrum og øvrige bydeler. Flybuss fra ringveien. Ca.10 minutter til sentrum med T-bane fra Nydalen stasjon. Nærmeste busstopp er ytterst i Godalsvei (3-4 min.) med buss 51 og 54, og i Tåsenveien med buss 34 (4-5 min.)

Offentlig kommunikasjon
Buss: Tåsen Allé, linje 34, gangavstand på 5 min.
T-bane: Nydalen, linje 4 og 5, gangavstand på 12 min.
Trikk: Grefsenveien, linje 11, 12 og 18, gangavstand på 19 min.
Tog: Nydalen stasjon, linje RE30 og R31, gangavstand på 20 min.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager er Bakkehaugen barnehage, Eikenøtten barnehage og Montesorri Solsikken Maristova, med gangavstand på ca 5-6 minutter.
Boligen sogner til Tåsen skole med gangavstand på 15 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Voldsløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 01-05-1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for boliger og bevaring kulturmiljø etter bestemmelsene i S-5278. I reguleringsplanen ligger eiendommen innenfor område som er regulert til hensynsone H570_1, som også beskriver i detalj mulighetene for utvikling og utbygging av eiendommene. De nye detaljreguleringsbestemmelsene vedlegges salgsoppgaven og megler anbefaler alle interessenter om å sette seg grundig inn i reguleringsbestemmelsene. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Pågående plan- og byggesaker i området:
- Biskop Heuchs vei 22 B - påbygg og fasadeendring. Saksnummer: 202601177. Siste dok. 24.03.2026
- Biskop Heuchs vei 26 - tilbygg, bruksendring og fasadeendring. Saksnummer: 202603604. Siste dok. 29.04.2026
- Biskop Heuchs vei 28 - mulig ulovlig utbygging og fasadeendring. Saksnummer: 202520843. Siste dok. 30.10.2025

- Saksnr. 201814722. Saken gjelder: Voldsløkka idrettspark. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008.
- Saksnr. 201719253. Saken gjelder: Stavangergata. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008

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/

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

301/57/131/2:
29.06.1934 - Dokumentnr: 901908 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1934 - Dokumentnr: 901909 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1935 - Dokumentnr: 909496 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2011 - Dokumentnr: 444012 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Registreringen omfatter området Bakkehaugen, med adresser til Carl Grøndahls vei m.fl. regulert til hensynssone for bevaring kulturmiljø (H570). Området er inndelt i tre delområder. Delområde 1 utgjør kjerneområdet i planen, delområde 2 omfatter adressene Tåsenveien 33-41, og delområde 3 Tåsenveien 31c. Formålet med planen er å sikre kulturmiljøet på Bakkehaugen med sin karakteristiske bebyggelsesstruktur med boligenes plassering og hovedform, grønnstruktur med hager, og park- og veistruktur, samtidig som det åpnes for byggetiltak innenfor rammen av bevaringshensynene.

Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen. Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 95 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 2 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade, direkte faktureres, ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport, direkte faktureres, ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 193 700,- 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 30. mai 2026

Megler
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Godals vei 15

Nabolaget Bakkenhaugen/Søndre Tåsen - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	401 elever, 19 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	31 elever, 28 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	10 min 🚶 0.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	5 min 🚗 2.2 km

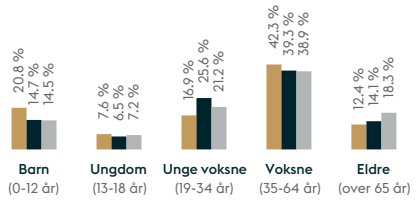
Offentlig transport

Tåsen allé	Linje 34	5 min 🚶 0.4 km
Nydalen	Linje 4, 5	12 min 🚶 1 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	19 min 🚶 1.5 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	20 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 4.4 km

Barnehager

Bakkehaugen barnehage (1-5 år)	36 barn	6 min 🚶 0.4 km
Eikenøtten barnehage (1-5 år)	17 barn	5 min 🚶 0.4 km
Montesorribhg. Solsikken Maris...	12 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakkenhaugen/Søndre Tåsen	2 227	922
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

⚽ Bakkehaugen	2 min 🚶
⚽ Voldsløkka idrettsanlegg	7 min 🚶
🚴 Fitnesspoint Nydalen	10 min 🚶
🚴 CrossFit Oslo	10 min 🚶

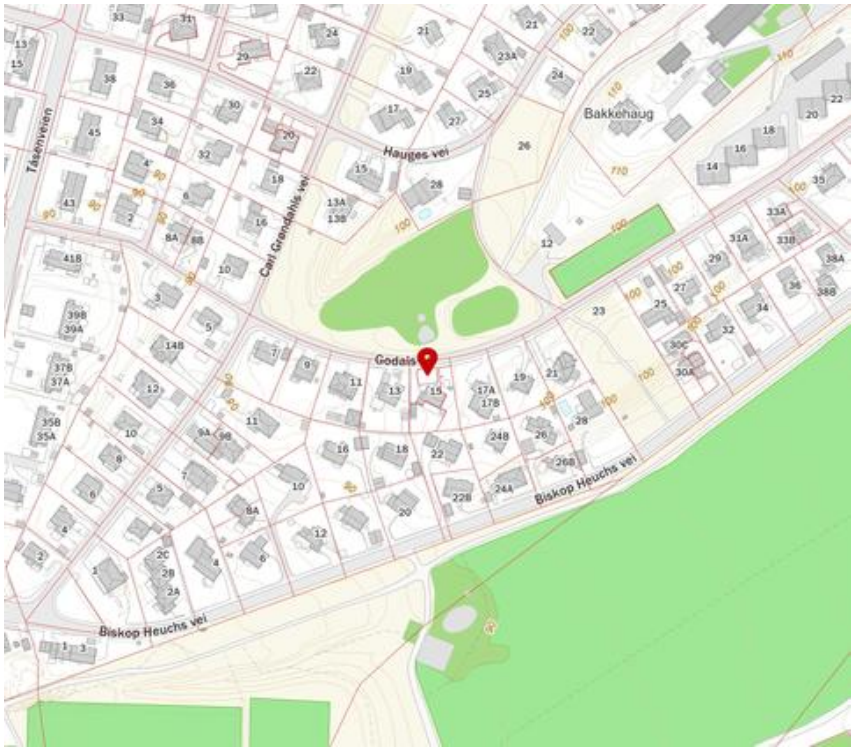
«Godt kollektivtilbud og nærhet til marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



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 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Halvpart Tomannsbolig
Godals vei 15
0871 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 27/05/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:57, Bnr: 131
Hjemmelshaver:	Turid Ingjerd Belgum
Seksjonsnr:	2
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	383 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	Se opplysninger fra megler
Forsikringsforhold:	Se opplysninger fra megler
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1933

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		18.05.2026
Forutsetninger:		Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede befaringen.
Oppdragsgiver:		Arnfinn Belgum
Tilstede under befaringen:		Selger
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Solrik og stille tomt i særdeles attraktivt og barnevennlig område på Tåsen.

OM BYGGEMETODEN:

Klassisk tomannsbolig fra 1933. Grunnmur antatt av betong som er fundamentert på faste masser.
Etasjeskiller antatt i trekonstruksjon med stubbloftsleire som isolasjon. Yttervegger med bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Takkonstruksjon av type saltak som er belagt med takstein. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Del av horisontaldelt tomannsbolig som ble oppført i 1933, fordelt på to etasjer pluss kjeller og loft. Boligen fremstår som oppussingsobjekt, periodisk vedlikeholdt og oppgradert etter opprinnelig byggeår. Eldre kjøkken og bad.

Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid, med behov for videre vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:

OPPVARMING:
Radiatorer på vegg i de fleste oppholdsrom. Varmekilde felles fyrkjel på bio-olje i teknisk rom i kjeller.

DOKUMENTKONTROLL:

-Opplysninger fra selger
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på bad. Kork/linoleum kjøkken. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Våtromsplater bad. Slette malte og tapetserte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til ca 2,5m

Boligen fremstår eldre med normal bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:
- Bad antatt fra 70-tallet
- Takstein, lekter og duk fornyet ca 2015
- Vinduer stort sett fra 70-tallet, to stk fra 1982 og 1993.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	80	0	0	7
Bod i Kjeller	0	10	0	0
SUM BYGNING	80	10	0	7
SUM BRA	90			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	17	0	0
SUM BYGNING	0	17	0	0
SUM BRA	17			

©mstr.no

BRA-i:

Stue/ spisestue, kjøkken, gang, bad og soverom

BRA-e:

Bod i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Felles trappegang og andel loft er ikke medtatt i arealtabell.
I kjeller er det medtatt 10m2 Bra-i for bod som er opplyst å være seksjonert tilhørende denne boenhet (seksjon 2).
Forøvrig i kjeller er det felles fyrrom, vaskerom og gangareal, samt en egen bod tilhørende seksjon 1.
Loft har adkomst via smal loftstrapp. Loftet er uisolert kaldloft. Arealer er ikke medtatt i tabell. Det er vist tegning hvor en andel av loftet tilhører denne boenhet. Gulvarealet er målt til ca 29m2 (7,4 x 3,9m).
Høyde under møne er målt til ca 2,1m mellom takbjelker. Cirka 20cm lavere under bjelker.
Se info fra megler og selger for nærmere opplysninger om fordeling av arealer.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje i underetasje med låveport mot gårdsplass. Støpt gulv på grunn. Vegger bygget opp av mur/betong, utvendig pusset og malt.

Registrert betydelig avflassing av maling/ murpuss. Ny overflatebehandling må påregnes.

Registrert diverse sprekker og riss i vegger. Må påregnes oppgraderinger og vedlikehold. Ikke opplyst om kjente feil eller utettheter.

Ikke registrert lufteventil i yttervegg. Bedre lufting bør etableres for å redusere luftfuktighet i garasjen.

Slukrist registrert midt på gulv. Antas å være fra byggeår. Ukjent hvor avløp fra dette er ført. Sandfang (sluk-kum) er etablert på utside av garasjeport. Denne kan fange opp noeoverflate vann fra nedbør som renner ned mot garasje. Alltid sårbart med fall inn mot garasje i forhold til styrtregn og annen fuktpåkjenning. Ikke opplyst om utfordringer knyttet til dette.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

27/05/2026



Christopher Huun

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt gulv på grunn og betongvegger i underetasje. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren annet enn at maling flasser av ved enkelte steder, samt noen riss i murpuss rundt vinduer. Det må likevel påregnes skjevheter og riss som er normalt for bygg fra denne alder.

Drenering fra byggeår. Ikke registrert grunnmursplast eller drenerende masser mot husvegg. Dette anbefales alltid for å reduserere fuktpåkjenning mot grunnmur.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder på grunnmur og drenering, samt manglende fremlagt dokumentasjon av arbeidene.

Merknader:

– Det er registrert sprekker og avskallinger i puss på grunnmur, noe som kan medføre økt fuktinntrenging og behov for vedlikehold.
– Grunnmuren har høy alder og er ikke rehabilitert i samme omfang som øvrig bolig, noe som gir økt risiko for videre nedbrytning over tid.
– Det er observert mangelfull utførelse enkelte steder, blant annet mangler grunnmursplast, noe som svekker fuktsikringen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Utvendig terreng bestående av gruslagt adkomstvei. Stor og solrik hage med gressarealer, frukttrær og beplantning.

Bygningsmassen er oppført i noe skrånede terreng med fall fra inngangssiden av huset og ned mot nord (garasjen).

På oversiden av huset er det manglende fall bort fra husvegg. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.
Videre er det fare for store vannmengder ned mot garasjeport og grunnmur. Det er etablert sandfang utenfor garasje og sluk i betongdekke inne i garasje. Ukjent hvilken kapasitet dette er dimensjonert for. Det er opplyst at det ikke har vært utfordringer med tilbakeslag eller store nedbørsmengder. På generelt grunnlag ansees løsningen som risikokonstruksjon.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og fall inn mot nedkjøring til garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trepanel fra byggeår.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke gjøres ved tilstandskontroll for eierskifte.

Kledningen ble visuelt undersøkt. Observert riss og sprekker i kledning, spesielt ved hjørnekasse og nederste kledningsbord på utvalgte steder.
Yttervegger ble opplyst å ha blitt malt i 2023. Blæring av maling har oppstått. Dette kan skyldes at fuktighet i treverk ikke slipper ut som følge av diffusjonstett maling. Antas kun å ha kosmetisk betydning. Dersom blæring øker, bør det vurderes å skrape av maling, la kledning tørke ut skikkelig for deretter male på nytt.

Det kunne ikke påvises tilstrekkelig lufting bak kledning rundt hele huset. Manglende lufting kan medføre fuktskader over tid. Trepanel bør holdes under observasjon.

Det gjøres oppmerksom på at veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger

Det er foretatt stikktaking i kledning på utvalgte steder rundt vinduer og overgang til grunnmur. Ikke påvist råte. Det må likevel påregnes utskifting av kledningsbord da panelet nærmer seg 100år gammelt.

Toppbord på rekkverk rundt balkong i 2.etg har tegn til fuktskader. Denne er beslått med tinn/blikk og eventuell fuktighet vil dermed ikke tørke ut, slik at fuktskader kan oppstå. Utbedring av toppbord på rekkverk må påregnes i nær fremtid.

TG2 er vurdert pga alder på kledning, alderstegn, blæring av maling, samt manglende påvist lufting av trekledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør av 2-lags isolerglass og trekarmer hovedsaklig antatt fra 70-tallet. Vindu på bad fra 1982 og vindu på kjøkken med datostempel fra 1993.

Utskiftninger i fremtiden må forventes.

TG2 er gitt med bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er passert.

Merknader:

4. Tak

©mstr.no

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon av type saltak, med antatt plassbygde takstoler. Taket er utvendig tekket med takstein.

Taket ble befart fra innside på loft og utsiden fra hagen.
Konstruksjonen fremstår uten synlige tegn til svanker eller deformasjoner.

Det observeres noe eldre fuktskjolder i konstruksjonen, men registreres som tørt på befaringsdagen.

Lufteventiler registrert på gavlvegger. Ikke påvist lufting langs gesimskasse. På generelt grunnlag anbefales ytterligere lufting langs gesims for å sikre tilstrekkelig utlufting og kondensfare i kaldt uisolert loftskonstruksjon.

Taktekkingen er ikke kontrollert, da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å undersøke.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at uisolert kaldloft generelt defineres som risikokonstruksjon. Det må forventes at den gangs byggemåte fraviker noe fra dagens standard til konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Opplyst at taket ble tekket om med ny takstein, lekter og papp rundt år 2015.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

TG 2 er vurdert pga alder på konstruksjon.

Merknader:

– Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til tilstanden på undertak og underliggende konstruksjoner.
– Deler av undertaket har høy alder, noe som gir økt risiko for slitasje og skjulte skader.
– Toppbord på vindskier er ikke montert, noe som kan gi økt fuktbelastning og redusert beskyttelse

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

©mstr.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Loftkonstruksjon av type uisolert kaldtloft. Loftet har tilkomst via smal og lav loftstrapp fra felles gang i 2.etasje.

Det ble observert lufting i gavlvegger, ikke langs gesims eller bak knevegger. Generelt anbefales mer lufting på uisolerte kaldloft for å redusere kondensfare på kalde vinterdager.

Noe eldre fuktskjolder rundt gjennomføringer og på takbjelker, spesielt rundt pipeløp. Målt etter fukt med Protimeter. Målt noe fukt (12%) i trekasse rundt ventilasjonsgjennomføringer. Fuktnivået er under tiltaksgrense, men bør observeres over tid og gjennom flere årstider. Øvrige fuktmålinger konstaterer tørre trekonstruksjoner.

TG2 settes på bakgrunn av alder og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har utgang fra stue til balkong/ inntrukket terrasse på ca 7m2.
Balkongen er fra byggeår med naturlig bruksslitasje som følge av alder.

Under håndløper (toppen av rekkverk) ble det registrert råte i trevirke. Må påregnes skiftet i nær fremtid.

Tilstand av taktekking under tremmegulv er ikke kontrollert. Opplyst at det ikke har vært lekkasjer til etasjen under. Det må likevel påregnes oppgraderinger av tremmegulv og tekking for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer som følge av av alder på tetteskjikt.

Ukjent om det er ventilert/luftet takkonstruksjon til etasjen under. Dette anbefales alltid, slik at eventuell fuktighet i konstruksjon lettere kan tørke opp.

TG2 pga alder og slitasje på konstruksjon for rekkverk og tetteskjikt mot etasjen under.

Merknader:

Vurderingen er basert på visuell kontroll fra balkongen.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eldre slitt bad som ser ut til å være fra rundt 70-tallet.

Våtromsplater på vegger og fliser på gulv.

Badet inneholder dusjnisje med skyvbar dør, gulvstående toalett og servant med skap under.

Badet må påregnes totalrenovert for å imøtekomme dagens krav til våtrom og estetikk.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk i dusjnisje.

Fall er målt med krysslaser. Målt noe fall rundt sluk (ca 1:100, anbefales brattere fall, ca 1:50 lokalt rundt sluk). Ledefall på gulvet forøvrig.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel er målt til 13mm. Krav er minimum 25mm. Manglende oppkant kan medføre at evt lekkasjevann i større grad renner ut til tilstøtende rom.

Gulvoppbygging er ca 50år gammelt og må antas å ikke være vanntett.

Totalrehabiltering av bad må påregnes.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca 1970-tallet
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet mangler fungerende tetteskjikt. Må påregnes totalrehabilitert.

Det er foretatt hulltaking i baderomsvegg fra soverom. Målt etter fukt. Veggkonstruksjonen bekreftet tørr på befaringsdagen. Ikke påvist synlige fuktskader ved inspeksjon i veggkonstruksjon.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkken av eldre årgang med finerte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum av stål.

Frittstående kjøleskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg.

Kjøkken må påregnes rehabilitert for å imøtekomme dagens krav og forventninger til funksjon og stil.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Bod

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjeller fremstår som grovkjeller med behov for rensk, avfukting, overflatebehandling og nærmere undersøkelser før den tas i bruk.

Egner seg ikke for varig opphold.

Registrert saltutslag på vegger, tegn til fukt, soppdannelse og manglende ventilering av vegger.

Bruk som lagring av ikke fuktssensitivt materiell vurderes å kunne videreføres slik det benyttes i dag.

Kun eksklusivt areal med egen bod som er vurdert i denne rapport.
Opplyses at felles gangareal, vaskerom og tørkerom ikke er vurdert inngående, men fremstår generelt slik som forventet fra en eldre råkjeller fra denne byggetid.

TG2 pga tegn til fukt og manglende drenering og ventilering av kjeller.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er påvist setninger.
Det er påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Støpt gulv på grunn i kjeller. Antakeligvis ikke fuktsperre eller isolasjon under gulv. Dette var ikke vanlig fra byggetid.

TG2 pga alder og slitasje.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er ikke borret i vegger for måling av fukt, da vegger er av mur/betong.

Åpenbare tegn til fuktpåkjenning på vegger, himling og gulv.

Renovering må påregnes.

TG2 er vurdert da råkjeller fremstår som lagringsskjeller som ikke er egnet for varig opphold.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg bestående av kobber og plast, anlegget er av eldre dato.

Flere av synlige vann- og avløpsrør preg av alder og tegn til mangelfull kondensisolering.

Oppgraderinger av VVS anlegg må påregnes i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.

Merknader:

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Opplyst at varmtvannsbereder ikke fungerer.
Bereder er plassert i fellesareal i kjeller. Ny bereder må montores.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Huset er utstyrt med felles sentralfyr. Opprinnelig ble det fyrt med fyringsolje. Nå benyttes bioolje.

Fyrkjel gir varme til varmtvann som drifter radiatorer på de fleste oppholdsrom i 1. og 2.etg.

Radiatorene og tilhørende rør er av eldre karakter og må påregnes fornyet i fremtiden.

TG2 pga alder og manglende fremlagt dokumentasjon på varmeanlegget.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via vinduer og lufteventiler i yttervegg vinduer, naturlig avtrekk på kjøkken og bad.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilfredsstillende i forhold til forskrifter på byggetid og oppføringstidspunkt, men det anbefales å lufte regelmessig med vinduer for å imøtekomme dagens krav til inneklima.

TG2 pga manglende mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Felles sikringsskap med automatsikringer lokalisert i felles gang i 2.etg. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.
Det er hengt opp håndskrevet kursliste i sikringsskap som harmonerer med antall kurser. 6 sikringer pr boenhet. To seperate strømmålere.
Hvordan strøm til fellesareal i kjeller, gang og loft er fordelt er ikke kjent

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder på grunnmur og drenering, samt manglende fremlagt dokumentasjon av arbeidene.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og fall inn mot nedkjøring til garasje.
2.1	Yttervegger
	TG2 er vurdert pga alder på kledning, alderstegn, blæring av maling, samt manglende påvist lufting av trekledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 er gitt med bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er passert.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at uisolert kaldloft generelt defineres som risikokonstruksjon. Det må forventes at den gangs byggemåte fraviker noe fra dagens standard til konstruksjoner.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG 2 er vurdert pga alder på konstruksjon.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av alder og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 pga alder og slitasje på konstruksjon for rekkverk og tetteskjikt mot etasjen under.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 pga alder og slitasje.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkken må påregnes rehabilitert for å imøtekomme dagens krav og forventninger til funksjon og stil.
9.1.1	Bod Veggenes og himlingens overflater
	TG2 pga tegn til fukt og manglende drenering og ventilering av kjeller.
9.1.2	Bod Gulvets overflate
	TG2 pga alder og slitasje.
9.1.3	Bod Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 er vurdert da råkjeller fremstår som lagringsskjeller som ikke er egnet for varig opphold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Oppgraderinger av VVS anlegg må påregnes i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.
10.4	Varmesentraler
	TG2 pga alder og manglende fremlagt dokumentasjon på varmeanlegget.
10.5	Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	TG2 pga manglende mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 er vurdert da totalrehabilitering av gulv og våtrom må påregnes.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 pga manglende tetteskjikt.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2	Varmtvannsbereder
	Opplyst at varmtvannsbereder ikke fungerer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
18. mai 2026

Oppdragsnummer
23-0117/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Godals vei 15, 0871 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Toril Roverudseter, Arnfinn Belgum

Fullmektige
Arnfinn Belgum for Toril Roverudseter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Turid Belgum

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: 7786112
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arnfinn Belgum	9578-5999-4-1406485	2026-05-18 10:38:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Renset og sjekket oljetank

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0117/26

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Glassfiber tank

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Tanken er i bruk

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

Nei

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

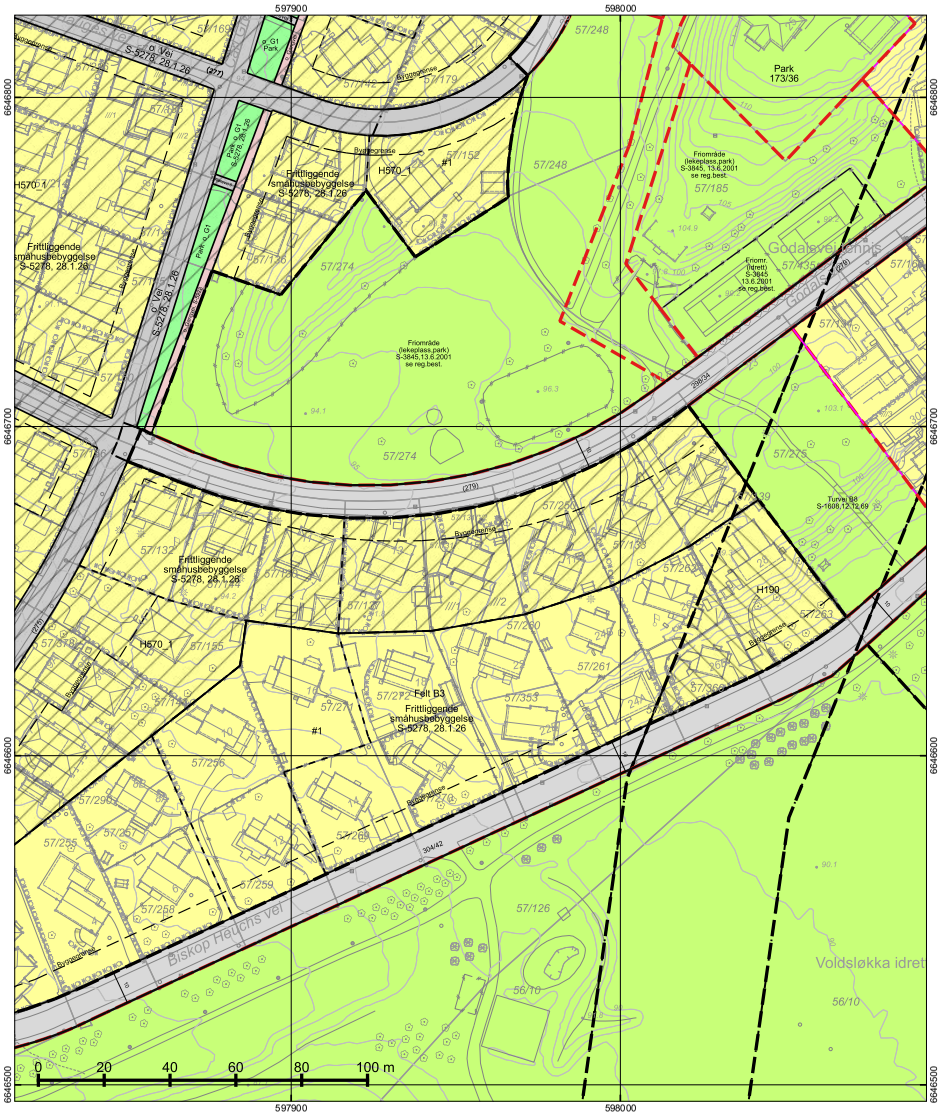
Navn	Dato
Arnfinn Belgum	**2026-05-18**

Identifikasjon

Arnfinn Belgum

Signicat

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157976/ 86532971
Deres ref.:
Adresse: Godals vei 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 57/131

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

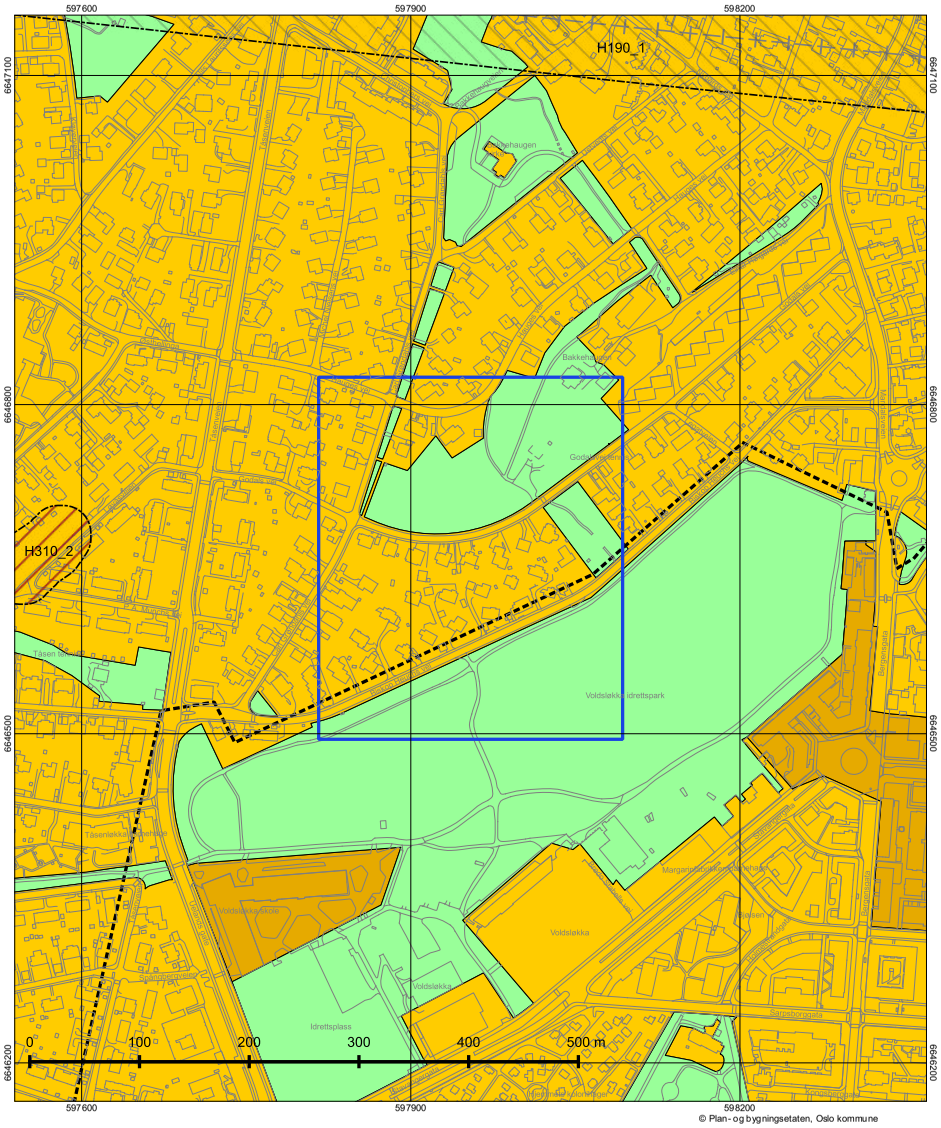
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157976/ 86532971
Deres ref.:
Adresse: Godals vei 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 57/131

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2141 - Vannforsyningsnett
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 15.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157976/86532971
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

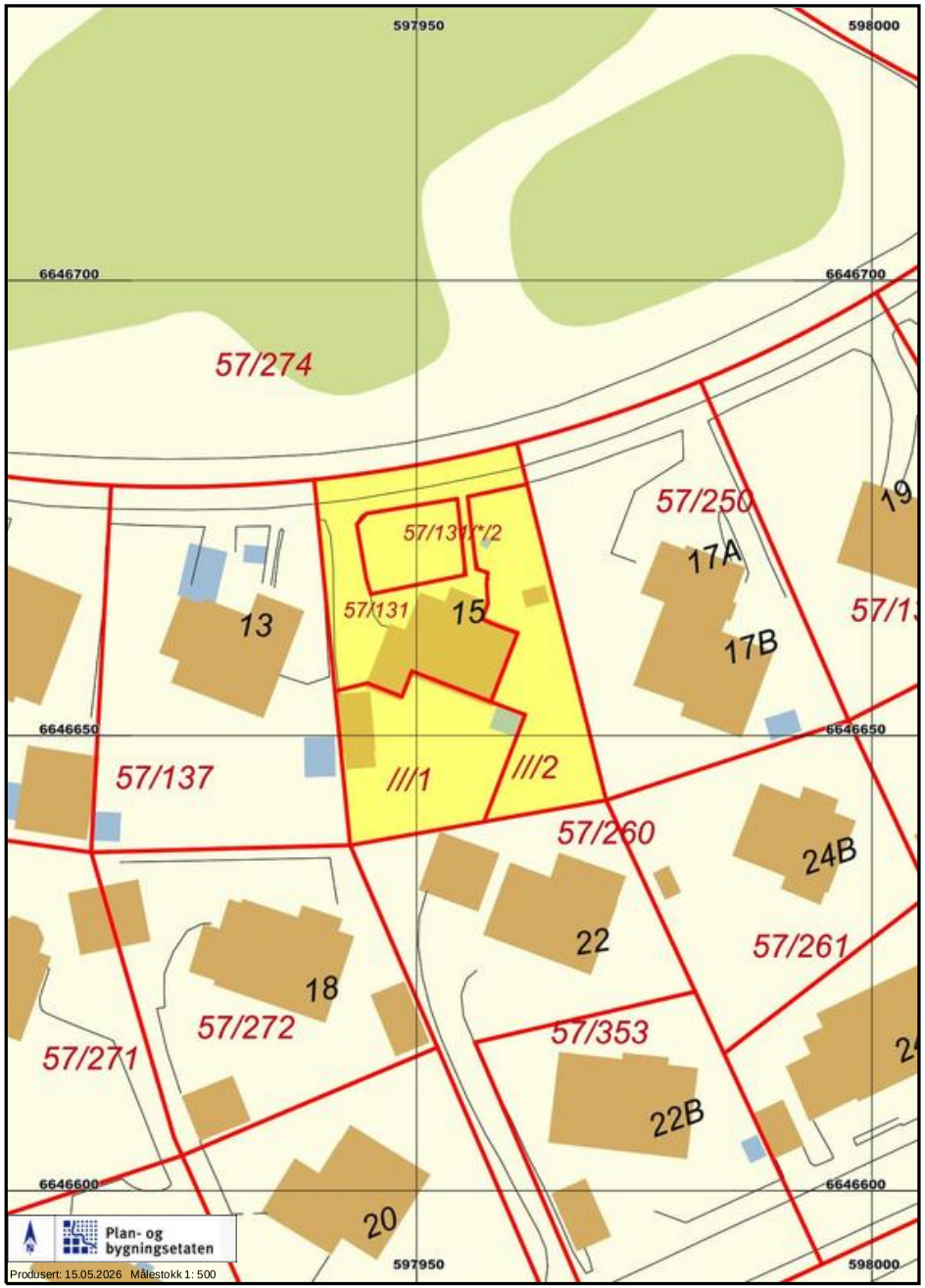
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- 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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bettina Løvås Fredriksen
GODALS VEI 15

Dato: 15.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532971
9210877

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.57 BNR. 131

Vi viser til bestilling av 20260515 for GODALS VEI 15.

GNR. 57 BNR. 131

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.06.2011.

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

1023.8 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

Reguleringsbestemmelser for Bakkehaugen, Carl Grøndahls vei 1 m. fl.

Alternativ 1

Kartnummer PBE-202009162, 24.02.2025, rev. 08.05.2025, sist revidert 16.07.2025.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre kulturmiljøet på Bakkehaugen med sin karakteristiske bebyggelsesstruktur med boligenes plassering og hovedform, grønnstruktur med hager, og park- og veistruktur, samtidig som det åpnes for byggetiltak innenfor rammen av bevaringshensynene.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Tomtestruktur

Det tillates ikke fradeling eller sammenslåing av tomter. Unntak gjelder for eiendommene 53/200 og 53/201, som kan sammenslås.

1.2 Bevaring av store trær

Store trær skal bevares. Med store trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm og eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng. Bestemmelsen omfatter også trær merket i plankartet som «Eksisterende tre som skal bevares».
Det tillates ikke tiltak eller byggegrop innenfor treets beskyttelsessone. Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser. Beskyttelsessonen for trær har en radius på minimum 4 x stammens/stammenes omkrets målt én meter over terreng, men minimum fem meter. Beskyttelsessonen for trær med omkrets større enn 300 cm målt én meter over terreng har en radius på 4,8 x stammens omkrets. Avstanden måles fra stammens ytterkant.
Der det ikke er fysisk mulig å oppnå maksimalt tillatt %-BYA for tomten ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering, tillates felling av trær. Det skal ikke felles flere trær enn det antall som må felles for å oppnå en BYA på 18 %, uavhengig av økonomisk gjennomførbarhet eller hensiktsmessighet.

Store trær skal sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Gjerdet skal ikke plasseres nærmere treet enn ytterkanten av treets beskyttelsessone.

1.3 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides i henhold til parkeringsnormer for Oslo kommune vedtatt 14.12.2022. Kravet til parkering skal følge norm for ytre by. Unntak fra dette gjelder for sekundærleiligheter, hvor det kreves minimum én sykkelparkeringsplass per sekundærleilighet.

1.4 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter Oslo kommunes 3-trinnsstrategi og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» fra april 2022.

Oslo

S-5278

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bakkehaugen, Carl Grøndahls vei 1

Vedtaksdato: 28.01.2026

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202009162

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 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

1.12 Fossilfri anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, inkludert aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.
Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.13 Dokumentasjonskrav

Søknad om rammetillatelse skal, i de tilfeller dokumentasjon er relevant og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den konkrete saken, inneholde dokumentasjon som framgår av punktene nedenfor.

1.13.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak som gjelder nybygg, tilbygg og terrengarbeider skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for eiendommen.

Planen skal redegjøre for hvordan nye bygninger plasseres, og for bygninger i felt B1 – B3 skal den vise hvordan bebyggelsesmønsteret følger opp kartet i bestemmelsene punkt 13, «Krav til fastlagt bebyggelsesstruktur og møneretning». Den skal også redegjøre for utforming og bruk, herunder oppholdsarealer, vegetasjon, trær, materialbruk, eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, overvannshåndtering, flomveier, adkomst og parkering. Det skal tegnes inn store, eksisterende trær med beskyttelsessone, stammeomkrets og kronestørrelse. Trærnes art skal oppgis. Eldre bevaringsverdige hageelementer som større vegetasjonselementer, gjerder og porter skal tegnes inn.

1.13.2 Dokumentasjon ved nye byggetiltak

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres med oppriss av fasader, volumstudier og eventuelt fotodokumentasjon, hvordan ny bebyggelse tilpasses tilgrensende bebyggelse og det bevaringsverdige kulturmiljøet.

1.13.3 Marksikringsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak som gjelder nybygg, tilbygg og terrengarbeider skal det sendes inn marksikringsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise byggegrop, trær med beskyttelsessoner, og overvannstiltak. Trær skal angis med art/sort, stammeomkrets og kronestørrelse. Planen skal angi hvor eksisterende terreng og vegetasjon skal beholdes og beskyttes mot grave- og terrengarbeider.

1.13.4 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for området som berøres av tiltaket. Valgte løsninger skal begrunnes.
Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik fra eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet være utredet og dokumentert.
Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal overvann-/avløpfellesledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.
Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.13.5 Skjema for oppfyllelse av blågrønn faktor

Skjema som viser hvordan blågrønn faktor, er oppfylt for tiltaket skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

1.13.6 Fossilfri anleggsplass

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.5 Sikring av flomveier

Eksisterende flomveier inn og ut av eiendommene skal opprettholdes. Lokal flytting av flomvei på en eiendom må ikke forårsake skader på omgivelsene.

1.6 Blågrønn faktor

Areal regulert til bebyggelse skal tilfredsstille kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for småhusområder. Areal regulert til samferdselsanlegg skal tilfredsstille normens krav for åpen by.

1.7 Avkjørsler

Eksisterende avkjørsler skal beholdes, med unntak for B/F/T1, der avkjørsler skal være som vist på plankartet. Unntak kan tillates dersom det er dokumentert behov for ny plassering ut fra trafikksikkerhetsmessige vurderinger. Det kan etableres nye avkjørsler som vist med piler på plankartet.
Det tillates ikke terrenginngrep utover høyder på 0,5 meter for å etablere kjøreadkomst.

1.8 Støy

Grenseverdier i Tabell 2 i Statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av byggesøknader.
For eiendommer som grenser mot Tåsenveien kan det gjøres unntak fra kravet, dersom det sikres at halvparten av oppholds- og soverom, herav minst ett soverom, har minst én stille side. Statlige retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av byggesøknader.

1.9 Støyskjerm

Støyskjerm tillates oppført mot Tåsenveien i område B/F/T1 og for gnr./bnr. 53/121, langs Tåsenveien 33A og 33B. Boder, porter og uthus kan integreres i støyskjermen. Den delen av eventuell støyskjerm som overstiger 2,0 meters høyde skal utføres i gjennomskinnelig materiale. Støyskjermen skal plasseres minimum 0,5 meter fra regulert veikant.

1.10 Nettstasjoner

Det tillates etablert nettstasjoner på inntil 10 m² BYA. For boligeiendommer kan nettstasjon komme i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen. Plasseringen av nye nettstasjoner skal tilpasses bevaringsverdig bebyggelsesstruktur og hager.

1.11 Måling av høyder

Alle høyder skal måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknad om byggetillatelse skal gesims- og mønehøyder angis i både meter og med kotetall.

I området mellom offentlig vei og angitt byggegrense for boligbebyggelse (hagebeltet) tillates ikke byggetiltak eller inngrep i vegetasjon og terreng, utover det som er nødvendig for biloppstilling i samsvar med punkt 1.3, og for gangadkomst til inngang.
Kjellertrapper regnes ikke som terrenginngrep.

For områder innenfor bestemmelsesområde #1 gjelder bestemmelsene om terrenginngrep i pkt. 10.

2.1.7 Uteoppholdsareal

Hver hovedboenhet skal ha minimum 100 m² uteoppholdsareal.
Hver sekundærleilighet skal ha minimum 35 m² uteoppholdsareal.
Uteoppholdsareal skal ligge på terreng. Balkonger, verandaer, terrasser, takterrasser, overbygde arealer, arealer brattere enn 1:3 og arealer avsatt til adkomst og parkering kan ikke regnes med i uteoppholdsarealet. Plattinger/terrasser som stikker mindre enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå kan regnes med i uteoppholdsarealet.

2.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt B1-B3

2.2.1 Boligtype

Firemannsboliger tillates kun der det er etablert i dag. For eneboliger tillates én sekundærleilighet pr. hovedboenhet. For tomannsboliger og firemannsboliger tillates ikke sekundærleilighet. En sekundærleilighet skal ligge i samme bygning som hovedboenheten, ha maksimalt 55 m² BRA og ikke overstige 50 % av hovedboenhetens BRA.

2.2.2 Utnyttelse

For boliger i felt B1 og B2, der deler av eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Tåsenveien (S-4695), tillates inntil 21,5 %-BYA per tomt. For firemannsboligene i hensynssone H570_2 (Sporveisboligene) som ikke har tilbygd inngangsparti, tillates tilsvarende tilbygg, også om regulert BYA da overskrides.

2.2.3 Plassering

Bebyggelse skal videreføre områdets opprinnelige og enhetlige bebyggelsesstruktur, og skal ha plassering og møneretning som eksisterende bebyggelse, i samsvar med fastlagt bebyggelsesstruktur vist i kartillustrasjon i punkt 13. Bebyggelsen skal plasseres slik at den minimum dekker hele bygningsavgrensningen i kartillustrasjonen, og slik at avstand til offentlig vei opprettholdes.

2.2.4 Høyder

For hovedboenhet/boligbygg tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. Vertikal avstand fra gesims til direkte underliggende, og ferdig planert, terreng skal ikke på noe punkt overstige 7,0 meter, med unntak for kjellernedganger. Ved etterisolering kan høyden økes med inntil 20 cm, forutsatt at takvinkel beholdes.

2.2.5 Utforming og materialbruk

Utforming, materialbruk og farger på nye byggetiltak skal være tilpasset områdets opprinnelige arkitektoniske uttrykk.
Bygningene skal ha saltak eller valmtak, og skal tekkes med takstein eller takshingel. For boligbygg skal takvinkelen på hovedtak være mellom 25 og 30 grader. Solcellepaneler kan legges på inntil 40 % av den samlede takflaten.
Fasadematerialet skal være stående og/eller liggende trepanel, eventuelt i kombinasjon med pusset mur.

2.2.6 Lysgraver og kjellertrapper

Lysgraver (areal der terreng er fjernet foran vindu eller dør, avgrenset av bygningens yttervegg og én eller flere støttemurer) skal samlet ikke utgjøre mer enn 1/3 av den enkelte fasade. Dersom lysgraver

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)

2.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

2.1.1 Type boligbebyggelse

Det tillates boligbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger. Firemannsboliger tillates kun der det er etablert i dag.

2.1.2 Grad av utnytting

Det tillates inntil 18 %-BYA per tomt, med unntak for boliger i felt B1 og B2, der det tillates inntil 21,5 %-BYA per tomt.

2.1.3 Underbygg

Underbygg, med unntak av kjellertrapper, kan kun etableres under hovedboenhetens første etasje, med unntak for under terrasser og andre åpne bygningsdeler. Det tillates én kjelleretasje med maksimalt 2,5 meter innvendig etasjehøyde, som tillates etablert som eller oppgradert til boareal.
Innenfor bestemmelsesområde #1 skal fundamentering som medfører terrenginngrep dypere enn 30 cm skje i samsvar med bestemmelsen i punkt 10.

2.1.4 Garasje

Det tillates én garasje pr. boenhet. Garasjer skal være frittliggende og skal ha saltak eller valmet tak. Det tillates solceller på tak. Enkelgarasje kan ha størrelse på maksimalt 24 m² BYA, gesimshøyde på maksimalt 3 m og mønehøyde på maksimalt 3,6 m. Dobbelgarasje kan ha størrelse på maksimalt 44 m² BYA, gesimshøyde på maksimalt 3 m og mønehøyde på maksimalt 4 m.

2.1.5 Drivhus og utebod

Det kan oppføres ett drivhus eller én utebod per eiendom. Unntak gjelder for felt B2 og hensynssone H570_2, der det kan oppføres ett drivhus eller én utebod per boenhet.
Drivhus/utebod skal ha størrelse på maksimalt 8 m² BYA, mønehøyde på maksimalt 2,5 meter, og gesimshøyde på maksimalt 1,5 m. For uteboder integrert i støyskjerm er maks. mønehøyde 2,0 meter.
Drivhus/utebod kan komme i tillegg til maksimalt tillatt %-BYA for tomten.
Innenfor bestemmelsesområde #1skal fundamentering som medfører terrenginngrep dypere enn 30 cm skje i samsvar med bestemmelsen i pkt. 10.

2.1.6 Terrenginngrep

Minimum 50 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep, herunder byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan utføres terrenginngrep gjelder følgende:

a. På tomter med fall mindre enn 1:6, skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer være maksimalt 0,5 meter. På tomter med fall brattere enn 1:6, skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer være maksimalt én meter.
b. Der terrenget terrasseres med støttemurer, skal avstanden mellom støttemurene være minimum 1,5 meter.
c. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med høyde på mer enn 0,5 meter nærmere nabogrense enn fire meter. Det skal ikke gjøres terrenginngrep nærmere nabogrense enn én meter.

3.1.3 Særlige bestemmelser for B/F/T1B (Tåsenveien 31 E-F, gnr./bnr. 53/201)

Arealbruk
I delområdet tillates bebyggelse for bolig og/eller offentlig eller privat tjenesteyting, plassert innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Det tillates etablert inntil 6 boenheter, der ingen boenhet skal være mindre enn 35 m².
Det skal opprettes forhager langs Tåsenveien med innganger til bygningen.

Utnyttelse
Maksimalt tillatt BYA= 210 m².

Høyder
Det tillates gesimshøyde inntil kote 90,55 og mønehøyde inntil kotehøyde 93,60.

Utforming
Bygget skal ha saltak, med møneretning parallelt med Tåsenveien. Maksimal takvinkel er 30 grader. Oppløft på tak tillates på den siden som vender mot øst. Takoppløft kan utgjøre maksimalt 2/3 av takflaten.

3.2 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (servering, kursvirksomhet, kultur)/annen næring (matproduksjon, gartneri), B/F/T/N (Carl Grøndahls vei 1, gnr./bnr. 57/222)

3.2.1 Arealbruk

Eksisterende bygning skal bevares, og tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.
Feltet kan benyttes til bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (servering, kursvirksomhet, kultur)/annen næring (matproduksjon, gartneri). Boligformål tillates kun i andre etasje i hovedbygget.
Det tillates oppført et veksthus, som kun kan benyttes til gartneri, servering, kursvirksomhet og kultur.

3.2.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for veksthuset skal ikke overstige 70 m² BRA, og bebyggelse under terreng skal ikke overstige 150 m² BRA.

3.2.3 Plassering, høyde og utforming

Veksthuset skal utføres som en frittliggende bygning og skal plasseres innenfor byggegrenser og med møneretning som angitt på plankartet. Det tillates ikke å plassere veksthuset nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense.
Veksthuset skal ha maksimalt 4 meters mønehøyde målt fra kote 84,60.
HCWC og vareheis ned til lagerarealet i kjeller skal innpasses innenfor veksthusets volum.
Veksthuset skal utformes med saltak. Veggflater og takflate skal være av glass. Tette vegger tillates etablert rundt vareheis og HCWC. Disse elementene skal plasseres frittliggende innenfor hovedvolumet ved hver sin gavl.

3.2.4 Bebyggelse under terreng

Under terreng tillates det etablert sammenhengende bebyggelse i kjeller, som kan benyttes til annen næring (matvareproduksjon) og lager. Utvidelse av eksisterende kjeller tillates kun innenfor den avgrensningen som er angitt på plankartet som bestemmelsesområde #3.
Maksimalt tillatt innvendig høyde skal være 2,7 meter. Toppdekket skal ha to nivå over terreng, nærmest hovedhuset skal det treffe kote + 85,18 som tilsvarer nivå innvendig gulv i hovedhuset og trappes ned til laveste nivå med c+ 84,60 som skal tilsvare terrenget rundt og gulvnivået i veksthuset.

har en dybde på mer enn 0,5 meter, må disse sikres med rist eller lignende innretninger som flukter med terrenget.
Det tillates maksimalt én kjellertrapp for ene- og tomannsboliger og maksimalt to kjellertrapper for firemannsboliger. Areal av bunnrepos skal begrenses til 1,0 x 1,5 meter. Trappen kan maksimalt ha en bredde på 1,2 meter, inkludert støttemur.
Kjellertrapper skal ikke henge sammen med lysgraver.

3 Kombinerte hovedformål (Pbl. § 12-5)

3.1 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (servering), felt B/F/T1 (Tåsenveien 31 A-F)

3.1.1 Fellesbestemmelser for B/F/T1

Utnyttelse og plassering av bebyggelse
Under terreng tillates det etablert sammenhengende bebyggelse i kjeller, innenfor avgrensning som angitt i bestemmelsesområde #2.
I underetasjen kan det etableres dagligvareforretning, med maksimalt 500 m². Bruksarealet under terreng beregnes uten tillegg for tenkte plan.

Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal bestå av to separate bygninger over terreng, der bygningen på eiendom 53/200 er bevaringsverdig, og der det på eiendom 53/201 kan oppføres et nytt bygg.

Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal til boligene i delområde A (Tåsenveien 31 A-D) og delområde B (Tåsenveien 31 E-F) kan løses samlet, og skal oppfylle kravene til områdetype 4 i Utearealnormer for Oslo, datert mars 2022. Det tillates avvik fra normens krav til bredde på samlet felles uteoppholdsareal (SFUA), men bredden skal likevel være minst 8,5 m.

Avkjørsel
B/F/T1, gnr/bnr. 52/200 og 53/201, kan ha felles avkjørsel, som vist med pil på plankartet.

3.1.2 Særlige bestemmelser for B/F/T1A, Tåsenveien 31 A-D, gnr./bnr. 53/200)

Eksisterende bygning
Eksisterende bygning skal bevares, og tillates ikke revet, fjernet eller påbygget.

Tilbygg
Det tillates et tilbygg på inntil 32 m² BRA med maksimalt samme høyde som første etasje i eksisterende bygg. Tilbygget skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

Tilbygget kan benyttes til servering, eventuelt kombinert med heis/lager for forretning i underetasje.

Arealbruk
Boliger tillates i bygningens andre etasje, med inngangsparti i første etasje. Det tillates maksimalt 3 boenheter, der ingen enhet skal være mindre enn 35 m².Det skal være forretning og/eller offentlig eller privat tjenesteyting i bygningens første etasje.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Park

Parkområdene skal være offentlige. Det tillates mindre tiltak for tilrettelegging for parkbruk og opparbeidelse av anlegg for håndtering av overvann.

5.1.1 Park G1

Arealet skal ha åpne gressflater. Det tillates også annen vegetasjon, men ikke med høyder som kan hindre fritt utsyn til Bakkehaugen kirke. Det er ikke tillatt å gjennomføre terrenginngrep i bakken dypere enn 30 cm, med unntak for vedlikehold av nedgravd infrastruktur innen eksisterende grøfter og dybder.

5.1.2 Park G2

Arealet skal ha en åpen gressflate. Treet avmerket på plankartet skal bevares.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

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

6.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg under grunnen, H190

Eiendommer som er berørt av sikringssonen for vannanlegget, skal kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og /eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

7 Særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b)

7.1 Krav vedrørende infrastruktur, H410

Hensynssonen gjelder arealer som skal ivareta fri flomvei som følge av ekstremnedbør og overvann. Ved tiltak innenfor hensynssonen skal det sikres trygg flomvei gjennom tiltaksområdet. Det skal ikke etableres anlegg eller gjøres inngrep som hindrer fri flomvei i arealer som omfattes av hensynssonen.

8 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (pbl § 11-8 c)

8.1 Hensynssone - bevaring naturmiljø H560

Eksisterende to eiketrær angitt med hensynssone H560 i plankartet skal bevares. Det tillates ikke tiltak eller graving innenfor treets beskyttelsessone, eller inngrep som gir treet dårligere vekstvilkår. Unntak fra dette gjelder for nødvendige tiltak i offentlig vei. Innenfor en radius på minimum på 15 meter fra stammens ytterkant skal det være permeable flater, med unntak for offentlig veiareal.

8.2 Hensynssone - bevaring kulturmiljø H570_1-3

8.2.1 Felles for hensynssonene H570_1-3

Kulturmiljø merket som hensynssone på plankart skal bevares med sin karakteristiske bebyggelsesstruktur med boligenes plassering og hovedform, grønnstruktur med hager, og park- og veistruktur. Endringer skal ikke gå på bekostning av kulturmiljøverdier, inkludert automatisk fredete kulturminner innenfor bestemmelsesområde #1, eller estetiske verdier.

3.2.5 Varelevering

Varelevering til eiendommen skal skje ved innkjøring fra Biskop Heuchs vei og utkjøring i Carl Grøndahls vei, som vist med piler på reguleringskartet.

3.2.6 Ubebygd del av området

Forplassen foran bygningene skal opprettholdes som en gruset plass. Det tillates mindre terrenginngrep for å sikre funksjonell utkjøring i Carl Grøndahls vei for vareleveringsbiler.
I området mellom veksthuset/angitt byggegrense og Biskop Heuchs vei tillates ikke byggetiltak eller inngrep i vegetasjon og terreng, utover det som er nødvendig for å frakte varer fra bil til vareheis, og for å etablere hage.

3.2.7 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal til boliger skal oppfylle kravene til områdetype 4 i *Utearealnormer for Oslo, datert mars 2022.*

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

4.1 Veg

Veg skal være offentlig. Tiltak i veier skal ta hensyn til områdets karakteristiske hager, gjerder og porter mot vei.

Det tillates etablert fortau, og overvannstiltak for fordrøyning, avledning og avskjæring av overvann og flomvann.

4.2 Kjøreveg 1

Kjøreveg 1 skal være offentlig-og kan benyttes til varelevering.

4.3 Kjøreveg 2 – 6

Kjørevegene 2, 3 og 5 skal benyttes som privat kjøreadkomst til følgende eiendommer:
Kjørevei 2: gnr/bnr. 57/438
Kjørevei 3: gnr/bnr. 57/184
Kjørevei 5: gnr/bnr. 57/142

Kjørevegene 4 og 6 skal benyttes som felles kjøreadkomst til følgende eiendommer:
Kjørevei 4: gnr./bnr. 57/157 og 57/151
Kjørevei 6: gnr./bnr. 57/175 og 57/136

Kjøreveiene skal ha høyde som flukter med tilgrensende park.

4.4 Fortau

Fortauet skal være offentlig.

4.5 Gangveg

Gangveien skal være offentlig. Det tillates kryssing av gangveien for privat kjøreadkomst til boliger øst for gangveien.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret. Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering.
Heving av tak tillates ikke. Det tillates enkle tilpasninger av hovedfasade mot sør og av dekke mellom kjeller og 1.etasje for å tilrettelegge bygningen for forretning/tjenesteyting.

9 Båndleggingssone

9.1 Båndlegging etter andre lover (energiloven), H740

Tiltak som kan forringe kabeltunnelens stabilitet eller skade tunnelen eller tunnelinnredningen kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

10 Bestemmelsesområde #1 (forholdet til automatisk fredete kulturminner)

Innenfor bestemmelsesområdet er det ikke tillatt å gjennomføre inngrep i bakken dypere enn 30 cm. Unntak fra dette gjelder for normalt hagearbeid knyttet til beplanting.

Unntak gjelder for vedlikehold av nedgravd infrastruktur innen eksisterende grøfter og dybder.
Unntak gjelder også for terrenginngrep for fundamentering av tilbygg, innenfor en sone på maks. 2,5 m fra eksisterende bygning.

11 Bestemmelsesområde #2 og #3 (bebyggelse under terreng)

Innenfor bestemmelsesområdene tillates det etablert bebyggelse under terreng.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

12 Rekkefølgebestemmelser

12.1 Krav om opparbeidelse av samferdselsanlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse for forretning/tjenesteyting i B/F/T1A, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Regulert fortau mellom Tåsenveien og regulert Veg i Carl Grøndahls vei.
- Kjøreveg 1 og tilhørende endring av krysset mellom Tåsenveien og Biskop Heuchs vei.

12.2 Overvannshåndtering

Overvanns- og flomløsninger iht. pkt. 1.4. og 1.5 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til nye tiltak.

12.3 Opparbeidelse av uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før brukstillatelse gis.

8.2.2 Hensynssone - bevaring kulturmiljø H570_1

Bygninger

Eksisterende boligbygninger tillates ikke revet eller fjernet, med unntak for nyere tilbygg og garasjer.
Eksisterende bygninger skal bevare sin opprinnelige hovedkarakter og arkitektoniske stil.
Eksisterende høyder utgjør maksimalt tillatte høyder.
Opprinnelig type fasadekledning og materialbruk skal videreføres.
Fasader som vender mot vei skal opprettholde eksisterende vindusplassering. Detaljering, inndeling og materialkvalitet skal være i tråd med bygningens opprinnelige stiluttrykk og utseende.
Eksisterende kjellervinduer kan utvides til minstemål for rømning. Det tillates ikke lysgrav eller kjellertrapp på fasader mot vei.
For hovedtak tillates ikke heving, takoppløft eller endring av takets form. Der det kan innpasses, tillates enkeltstilte takvinduer med en størrelse inntil 66 x 118 cm.
Opprinnelige garasjer i bolighusenes underetasje tillates benyttet til boareal, men opprinnelige garasjeåpninger skal fortsatt være lesbare i fasaden.

Hager og grøntbelter

Eksisterende hager og grøntbelter langs vei skal bevares. Terreng, markdekke, større vegetasjonselementer og eldre gjerder og porter skal bevares. Nye gjerder og porter skal gis en utforming tilpasset kulturmiljøet.

Utforming av nye tilbygg

Tilbygg skal underordnes og tilpasses hovedbyggets takform, volum, høyder og vindusplassering, slik at den opprinnelige bygningen opprettholder sin hovedkarakter og arkitektoniske uttrykk. Farger og utvendige materialer skal være tilsvarende som for hovedbygget. Tilbygg tillates ikke plassert på fasader mot vei, og kan ikke plasseres på mer enn to av bygningens fasader.
For tilbygg i to etasjer tillates det ikke flatt tak.
Utvendige trapper til 2. etasje tillates ikke.

8.2.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_2 (g/bnr. 53/121, «Sporveisboligene»)

Bebyggelsen tillates ikke revet, fjernet eller påbygget. Unntatt er tilbygg av inngangsparti i en etasje på maks 6 kvm BRA tilsvarende det som er bygd på Tåsenveien 33A+B.
Eksisterende bygninger skal bevare sin hovedkarakter og arkitektoniske stil. Opprinnelig type fasadekledning og materialbruk skal videreføres. Fasader skal opprettholde eksisterende vindusplassering. Vindusdetaljering, inndeling og materialkvalitet skal være i tråd med bygningens opprinnelige stiluttrykk og utseende.
Garasjer tillates plassert utenfor byggegrensen mot vei. Garasjer skal oppføres med grunnlag i en samlet plan for adkomst, garasjer og parkering for hele eiendommen, som skal følge søknad om byggetillatelse. Utforming skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Garasjer skal plasseres i den vestlige delen av tomten, mot Tåsenveien, og kan integreres i eventuell støyskjerm. Garasjer i rekke skal ha pulttak, med maks. høyde 3,5 meter.
I tillegg til maksimalt tillatt utnyttelse kan det oppføres ett drivhus eller én utebod på inntil 8 m^2 BYA per boenhet. Mønehøyde skal være maksimalt 2,5 meter og gesimshøyde maksimalt 1,5 meter. For uteboder integrert i støyskjerm er maks. mønehøyde 2,0 meter.
Heving av tak tillates ikke. Unntatt er inntil 20 cm heving på grunn av etterisolering. Der det kan innpasses, tillates enkeltstilte takvinduer med en størrelse inntil 66 x 118 cm.
Eksisterende hager og grøntbelter langs vei skal bevares. Terreng, markdekke, større vegetasjonselementer og eldre gjerder og porter skal bevares. Nye gjerder og porter skal gis en utforming tilpasset kulturmiljøet.

8.2.4 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_3 (Tåsenveien 31 A-D, gnr./bnr. 53/200)

Eksisterende bygning i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller påbygget. Et tilbygg på inntil 32 m² tillates.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.01.2026, sak 29/26.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 02.02.2026.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

13 Krav til fastlagt bebyggelsesstruktur og møneretning

Illustrasjon for *fastlagt bebyggelsesstruktur på Bakkehaugen* viser krav til plassering av bygninger og møneretning på tak. *Utnyttelse*
Tillatt utnyttelse for veksthuset skal ikke overstige 70 m² BRA, og bebyggelse under terreng skal ikke overstige 150 m² BRA.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

14 Krav til fastlagt bebyggelsesstruktur og møneretning

Illustrasjon for *fastlagt bebyggelsesstruktur på Bakkehaugen* viser krav til plassering av bygning og møneretning på tak.



Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	57	131		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
241255 [redacted]	ARNFINN BELGUM	1/2
111031 [redacted]	LEIF ARNE BELGUM	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	1	66	13				25				37				49			
2	B	1	66	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 15.10.2010

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Løpenummer for forretning: 601096556
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
111031	BELGUM ARNE LEIF	H0201	GODALS VEI 15, 0871 OSLO
241255	BELGUM ARNFINN	H0101	GODALS VEI 15, 0871 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	57	131

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	57	131	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	57	131	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 444012 Tinglyst: 09.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI
07.06.2011

07.06.2011 13.24

Side 1 av 1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
Oslo 22/8-10	Arentinn Bolgen Ann Finn Bolgen Hilde Arent Bolgen Arne Bolgen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [6]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

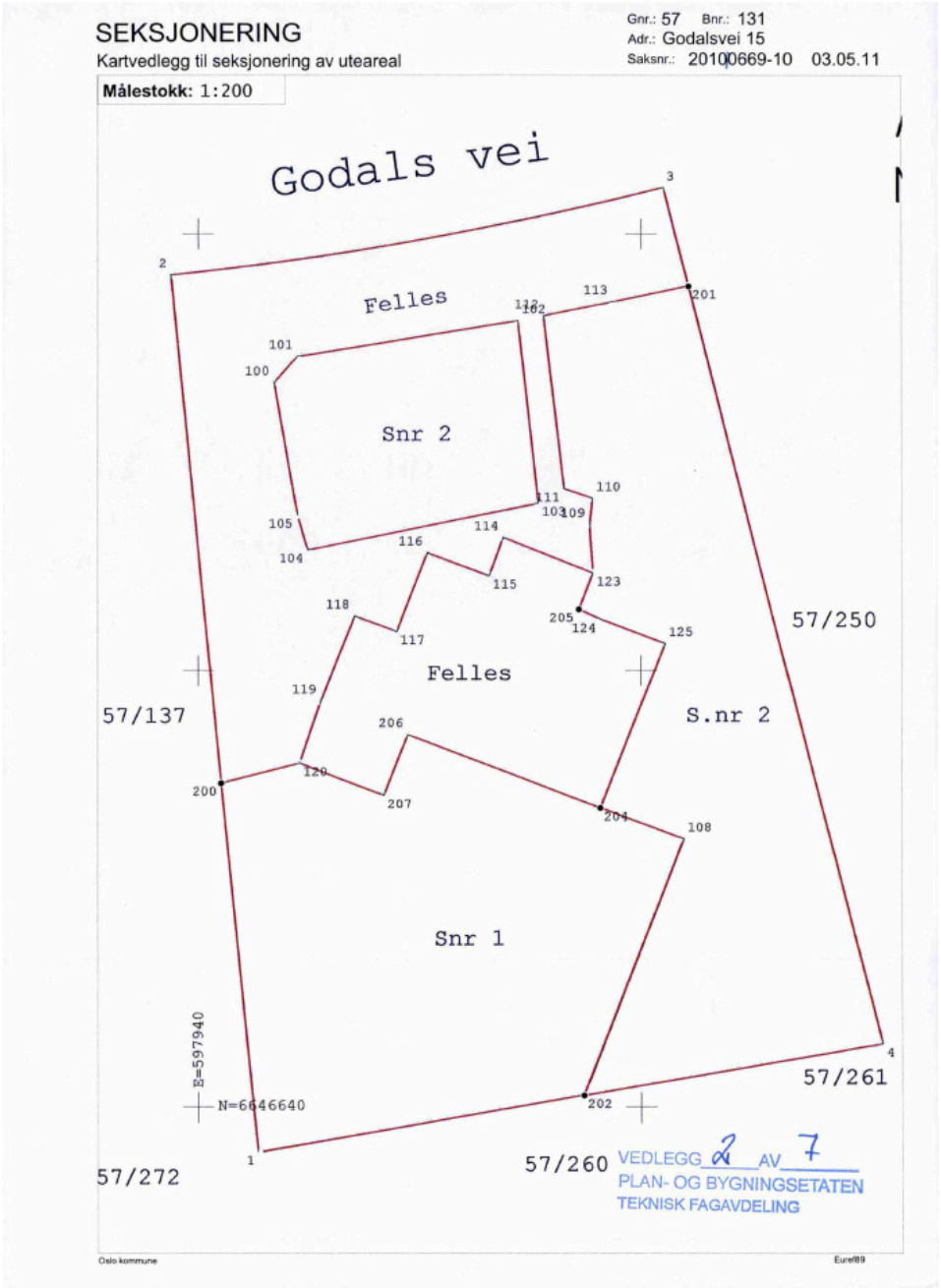
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
57	131		1 og 2

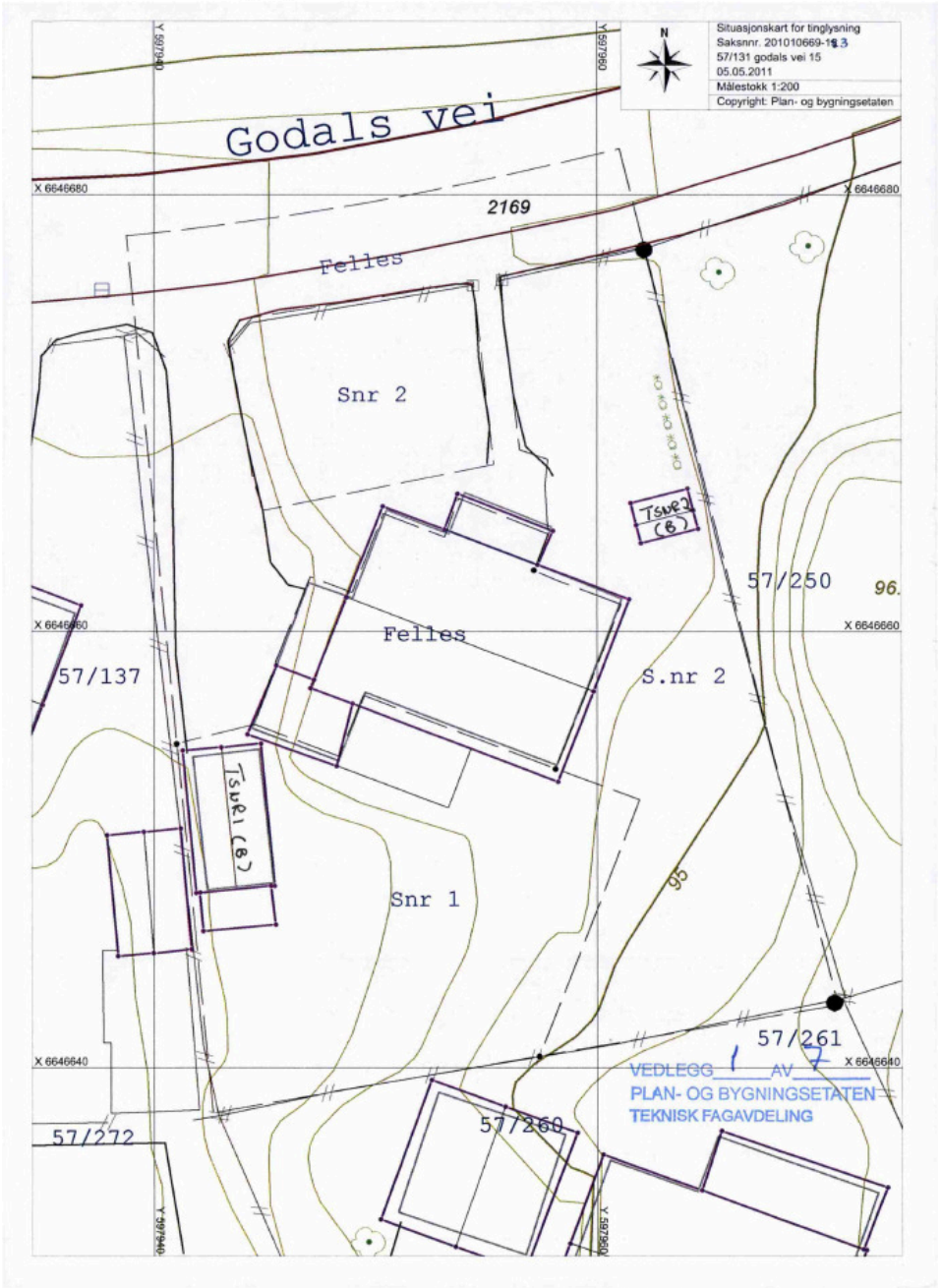
Oslo kommune

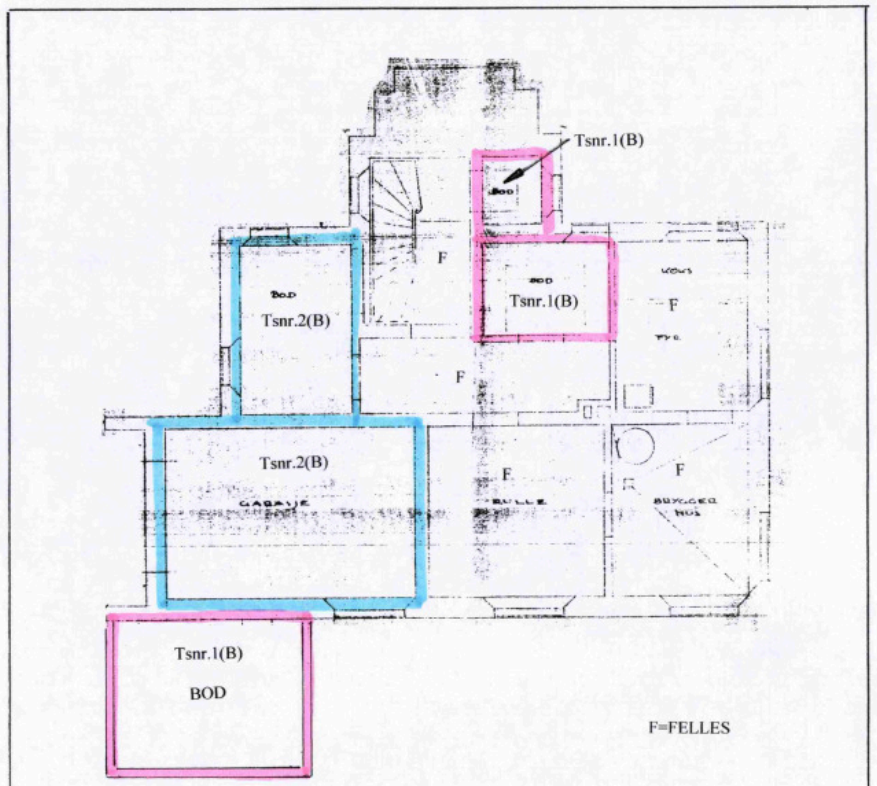
Dato	Stempel og underskrift
31.05.2011	Audhild Kvile Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke e nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


SEKSJONERING
Kartvedlegg til seksjonering av uteareal
Gnr.: 57 Bnr.: 131
Adr.: Godalsvei 15
Saksnr.: 20100669-10 03.05.11
Målestokk: 1:200
Godals vei
Felles
Snr 2
Felles
Snr 1
57/137
S.nr 2
57/250
57/261
57/260
57/272
E=597940
N=6646640
VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Oslo kommune


Situasjonskart for tinglysning
Saksnr. 201010669-13
57/131 godals vei 15
05.05.2011
Målestokk 1:200
Copyright: Plan- og bygningsetaten
Godals vei
2169
Felles
Snr 2
Felles
Snr 1
57/137
S.nr 2
57/250
57/261
57/260
57/272
X 6646680
X 6646660
X 6646640
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PLANTEGNING AV KJELLER, GNR 57, BNR 131

GODALSVEI 15, 0871 OSLO

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20100669-10

Punkt	N-koord	E-koord	Side	
200	6646654.85	597941.05	23.38	
2	6646678.12	597938.77	22.62	
3	6646682.13	597961.01	4.65	
201	6646677.62	597962.14	3.50	
113	6646676.90	597958.71	3.16	
112	6646676.25	597955.62	7.98	
111	6646668.32	597956.56	1.34	
110	6646667.89	597957.82	1.20	
109	6646666.69	597957.70	2.22	
123	6646664.47	597957.84	4.35	
114	6646666.09	597953.81	1.86	
115	6646664.34	597953.17	2.98	
116	6646665.40	597950.39	3.86	
117	6646661.80	597948.99	2.01	
118	6646662.50	597947.10	4.20	
119	6646658.61	597945.55	3.00	
120	6646655.76	597944.59	3.66	
100	6646673.19	597943.44	1.59	
101	6646674.39	597944.50	10.11	
102	6646676.02	597954.47	8.41	
103	6646667.66	597955.39	10.62	
104	6646665.53	597944.98	1.66	
105	6646667.12	597944.50	6.16	
120	6646655.76	597944.59	3.00	
119	6646658.61	597945.55	4.20	
118	6646662.50	597947.10	2.01	
117	6646661.80	597948.99	3.86	
116	6646665.40	597950.39	2.98	
115	6646664.34	597953.17	1.86	
114	6646666.09	597953.81	4.35	
123	6646664.47	597957.84	1.78	
205	6646662.80	597957.20	1.08	
124	6646662.35	597958.19	3.10	
125	6646661.25	597961.09	8.10	
204	6646653.71	597958.16	9.30	
206	6646657.07	597949.49	3.00	
207	6646654.28	597948.40	4.08	
200	6646654.85	597941.05	3.66	
120	6646655.76	597944.59	4.08	
207	6646654.28	597948.40	3.00	
206	6646657.07	597949.49	9.30	
204	6646653.71	597958.16	4.03	
108	6646652.29	597961.93	12.59	
202	6646640.54	597957.42	14.94	
1	6646637.95	597942.71	16.98	
112	6646676.25	597955.62	3.16	
113	6646676.90	597958.71	3.50	
201	6646677.62	597962.14	35.79	
4	6646642.90	597970.82	13.61	
202	6646640.54	597957.42	12.59	
108	6646652.29	597961.93	4.03	
204	6646653.71	597958.16	8.10	
125	6646661.25	597961.09	3.10	
124	6646662.35	597958.19	1.08	
205	6646662.80	597957.20	1.78	
123	6646664.47	597957.84	2.22	
109	6646666.69	597957.70	1.20	
110	6646667.89	597957.82	1.34	
111	6646668.32	597956.56	7.98	
101	6646674.39	597944.50	10.11	
102	6646676.02	597954.47	8.41	
103	6646667.66	597955.39	10.62	
104	6646665.53	597944.98	1.66	
105	6646667.12	597944.50	6.16	
100	6646673.19	597943.44	1.59	

FELLES

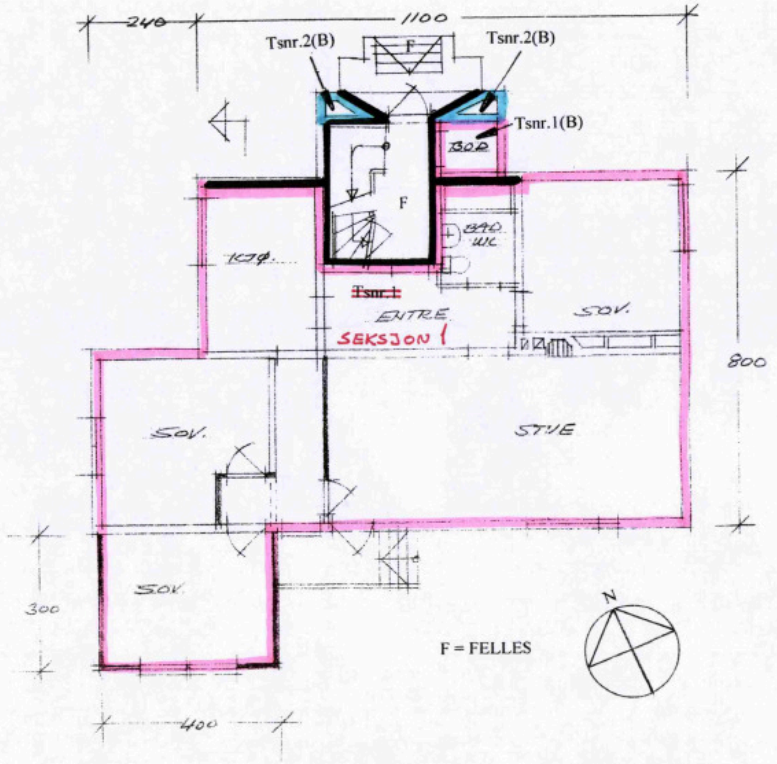
SNR 2

FELLES

SNR 1

S. NR 2

VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PLANTEGNING AV 1. ETASJE, GNR 57, BNR 131

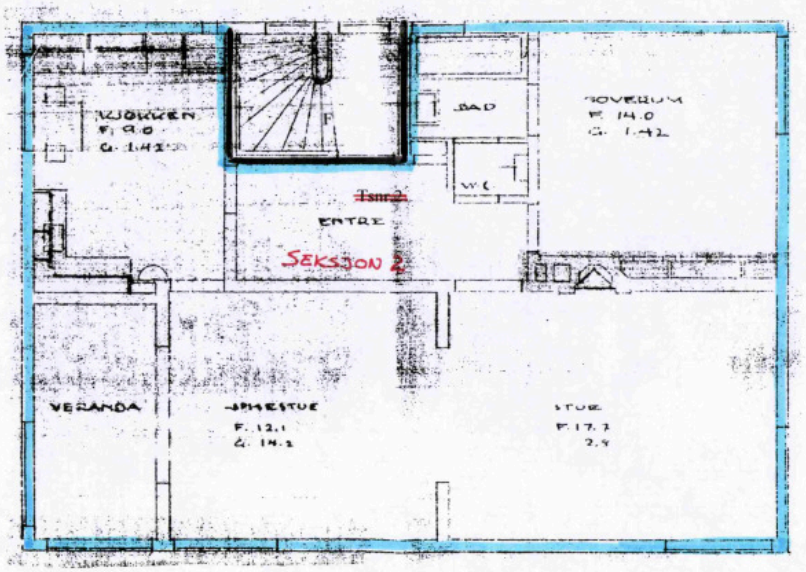
GODALSVEI 15, 0871 0SLO

MÅL 1:100, DATO 02.08.10

VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/444012/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 13:59

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/444012/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 13:59

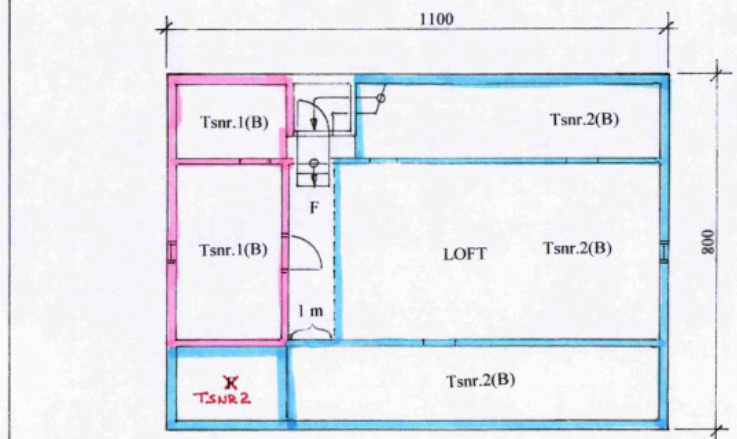


F = FELLES

PLANTEGNING AV 2. ETASJE, GNR 57, BNR 131

GODALSVEI 15, 0871 OSLO

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



F = FELLES



PLANTEGNING AV LOFT, GNR 57, BNR 131

GODALSVEI 15, 0871 OSLO

MÅL 1:100, DATO 02.08.10

VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Garasje

Adresse	Matr.nr.	Jnr.
Godals vei 15	Gnr.57/bnr.131	83/2284

Byggherre
Margit Belgum
Godals vei 15

OSLO 8

Ansvarshavende
Stein Andresen
Postboks 91 - Bryn

OSLO 6

ØA/LO

Dato 18. januar 1984

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. E-14. ANDVORD.

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] * 68 30 40

Arbeidssted (Gnr. og bnr.) (Adresse)	57/131 Godals vei 15	Journalnr.	83/2284
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert	10.6.83
Byggherre	Margit Belgum, Godals vei 15, Oslo 8		
Anmelder	Karlshus Bruk A/S, Boks 91, Bryn, Oslo 6		

PEB/MK

Oslo, den 7. september 1983

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

Det vises til vår påtegning av 2.9.83 på situasjonskartet.
Garasjen må ventileres forskriftsmessig.
Ingen del av garasjen må komme over nabogrensen.

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

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [X] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Garm
Overarkitekt

P.E. Biseth

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

Innredning i kjelleren

vanlig kjellerinnredning

Innredning på loft

ingen

Trappeantall

1 trapp. 1. m. i lyset

Takteikning

rø flat taksten

Antall piper

1 røkpipe, 1 st. m 1 st. 1 luftpipe 1 st. x ½st.

Antall tilhørende ildsteder

4

Trukne rørrør

ingen

Særegne konstruksjoner

tak over garasje anmeldes særskilt.

Lokum

Naboer : Selgere av tomten v/ forstkandidat Tåsen
eier av tomt 96 mfl. " " er underrettet

Stall, fjøs, grisehus, hønsehus, etc.

garasje i kjeller

Aker den

22. april 1934

Eierens navn:

Amund Belgrum (sign.)

Taasenveien 37 E

Anmelderens navn og adresse:

Kirsten Sand (sign.)

Tordenskjoldsgt 7. Oslo

Ansvarshavende:

anmeldes senere

Gnr. 57 Bnr. 97
Kretsied
Bilag nr. 2

jvr 127 pnr. 97

Byggeanmeldelse.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
02459 ★ -1. MAI. 1934
ANTAL BILAG

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 57 bruks-nr. 127
parsell av tomt 97 av
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.
Bakkehaug Tåsen

Vedlagte tegninger

planer, snitt, fasader, situasjonsplan

Bygningens flateinnhold

Hovedbygning m²
Uthus 91.78 i 1. et tilsammen

Bygningens bestemmelse

våningshus med garasje i kjeller

Bygningens høide

8.6o m. fra terreng til møne

Etasjenes antall og høide

2 etasjer. 1. et. 2.5o m.
2. et .2.5o m.

Grunnens beskaffenhet

fast lere

Kloakk og drenering

efter loven

Fundamentering og kjellermure

0.4o m. betong

Isolasjon

efter loven

Bygningsmateriale

reisverk med 2" planker, 4 papp, 2 panel

Bygningsrådet.

Bl. nr. 525. Rich. Andvord, Oslo.

Bilag 3,4,6,7,9.

Arkitekt frk. K i r s t e n S a n d ,

Tordenskjolds gt. 2.

Våningshus med garasje i kjeller på gnr.57, parsell 97 av bnr.127, Bakkehaug, Tåsen, tilhørende Amund Belgum.

Direktøren for den tekniske avdeling har meddelt :

"Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles".

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet, bilag 3. Hvis det projekterte utbygg kommer foran byggeflukten må reguleringsvesenets godkjendelse innhentes. Sokkelhøiden må fastsettes på stedet. Bygningsinspektøren må varsles til besiktigelse når selinger er opsatt.

Kjele i fyrrum må ha en avstand av 1,oo m. fra treverk. Hovedinngangsdør må ha en fri bredde i lyset av minst 1 m. Høiden i trappen må intet sted være under 2 m.

I henhold hertil approberes anmeldelsen på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befølges og at byggearbeidet forøvrig utføres efter bygningslov av 22. februar 1924 med forskrifter og vedtekter.

Kloakkanlegget må særskilt anmeldes til Akers vann- og kloakkvesen. Der må innsendes :

1) Beregning av betongtak over garasje.
2) Skjæmategning av peiser i stuer samt redegjørelse for understøttelsen av samme.
3) Anmeldelse av varmeanlegg.
4) Bevidnelse for at vann- og kloakkledning kan tilkobles de private ledninger.
5) Lerretskopier av fasader og korrigerte planer i overensstemmelse med fasaderne.

Da utbygget mot nordøst får større fremspring efter de sist innsendte tegninger må nøiagtig mål herfor påføres situasjonskartene.

Erklæring fra ansvarshavende må innsendes.

Bygningschefen i Aker den 14. juni 1934.

NB. Regning for bygningsgebyr m.v. er d.d. oversendt eieren og skal man gjøre opmerksom på at beløpet må være innbetalt hos herredskassereren innen byggetilladelse kan meddeles.

G.nr 57	B.nr. 37
Kartblad	
Bilag nr	1

av 127 par. 97

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	2/59 34
Dat.	1/6 -34
Antall bilag	17

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Angående Våningshus m/ garage i kjelleren

Eier: Amund Belgum, Parkveien 37 II
adr. Tåsen

Anmelder:
adr. Arkitekt Kirsten Sand, Tordenskjoldsgt. 7.

Sted: Bakkehaug, Tåsen

Parsell nr.
av
Tomt nr.: 279.
til

Forespørsel angående ferdig attest sendt:
Tekn. dir. (ing. vei) 9/7.34.
Brandchef: " "
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Til lste bj.lag:
Byggm. Torleiv Ranheim, Nils Lauritsensvei 34.
sendt 9/7.34.

Adr.
Veierklæring innkommet: 9/7.34
Naboerklæring — —
Gebyr. 14/6.34. Tillegg 28/8.34.
Ferdigattest:

Tillatt på visse betingelser 29/6.34

Bekn. dir. vei 1/6 34.

Fasadene vidt + nye lag. 13-14
35.8/11 venter på nye tegninger.
404 GODKJENT AV FORMANNEN
AKERS FASADERÅD, 30/5 1934
SEKRETÆR

G.nr. 57 | B.nr. 131
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 31

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 4081 - 1937
Dat. 4/6
Antall bilag 6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående innbygging av veranda + ny balkong.

Eier:
Hans Helgum,
adr. Bakkehaug, V.Aker

Anmelder:
adr.

Sted:
Bakkehaug, V.Aker
Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tömmerm.Johs.Fossen,
Hammerstadt.2o.
Adr.
Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —
Gebyr: 29/6.37.
Ferdigattest:

Gnr 57 Bnr 131
Godalsv. 15

Jnr 1937-4081

Innbygging av veranda +
ny balkong.

Bygningsenhetsnr.:

57, 131. R. 29.juni 1937.
33-34-35-36.

Arkitekt fröken K i r s t e n S a n d ,
Tordenskjoldsgt.7.

Innebygning av veranda samt ny balkong på våningshus på gnr.57, bnr.131, Bakkehaug, Vestre Aker, tilhörende Amund Belgum.

Til anmeldelsen bemerkes :

Lysflaten i spisestue må være minst 1/10 av gulvflaten. Veranda i 1ste etasje samt det som veranda i 2nen etasje angitte rum må i alle dele utföres efter bygningslovens bestemmelse.

Balkonggulv må isoleres mot kulde og fuktighet.

Reguleringsvesenets godkjendelse må innhentes.

Forövrig approberes anmeldelsen på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befölges samt at arbeidet utföres efter bygningslov av 22. februar 1924 med vedtekter og forskrifter.

Erklæring fra godkjent ansvarshavende må innsendes.

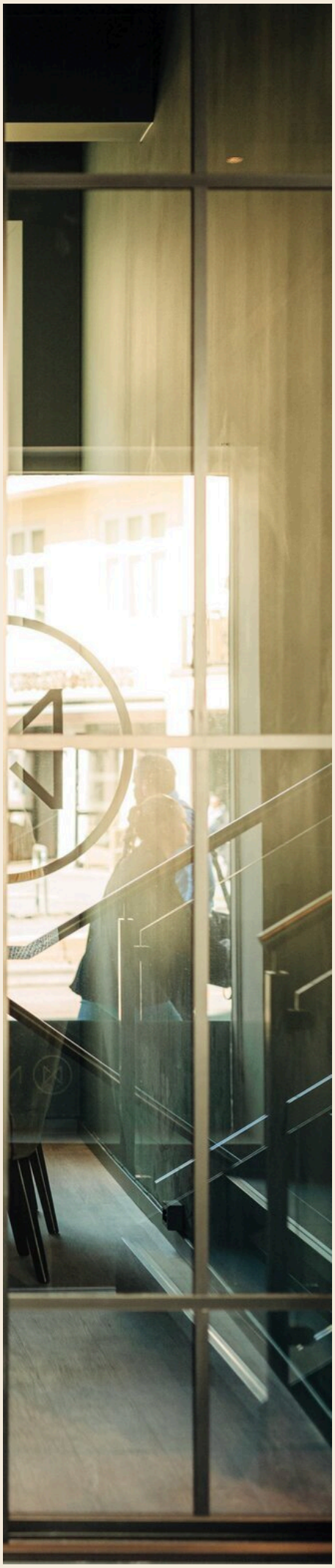
Regning for gebyr er d.d. oversendt eieren og skal man gjöre opmerksom på at beløpet må være innbetalt til herredskassereren innen byggetilladelse kan meddeles.

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

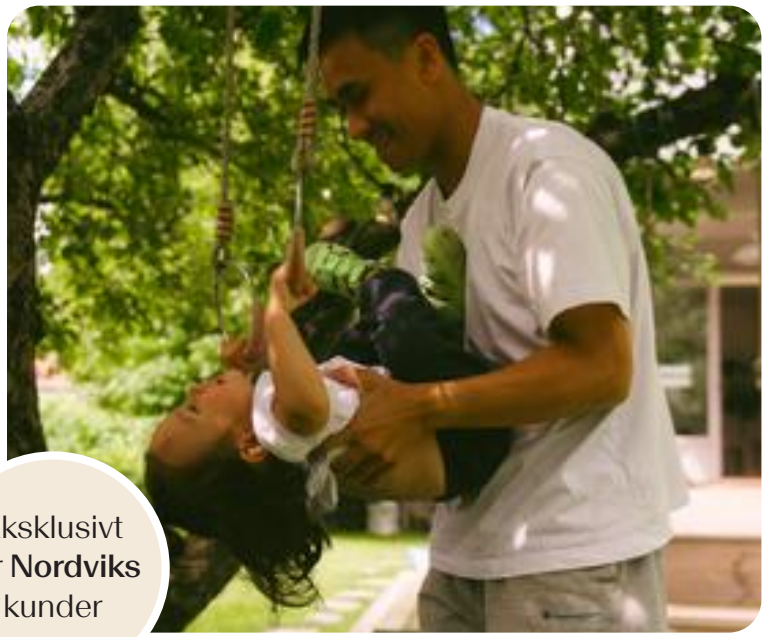


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0117/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Godals vei 15 0871 OSLO
Matrikkel: Gnr 57, bnr 131, snr 2 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674