NORDVIK

Skådalsveien 23B

2 soverom | 148 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skådalsveien 23B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
78	Vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.09.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig på 149 m² BRA m/loft 52 m² GUA . Oppussingsobjekt med stort potensial. Kort vei til Marka og T-bane

Prisantydning	**11 900 000,-**
Omkostninger	**298 590,-**
Totalpris	**12 198 590,-**
BRA-i	**148 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

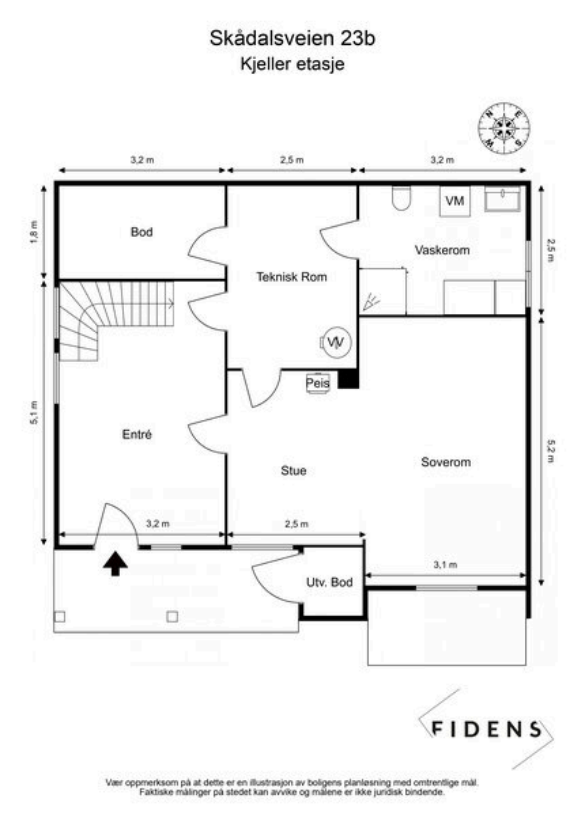
Sander Flåte ved Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Skådalsveien 23B- En innholdsrik enebolig over to plan pluss loft med 52 kvm GUA. Boligen byr blant annet på to soverom, bad, vaskerom, separat WC, kjøkken, stue m.m. Eiendommen har behov for modernisering, og gir gode muligheter til å skape ditt drømmehjem. Her bor du rolig og attraktivt til i et familievennlig område ved Vettakollen, med gode solforhold og kun tre minutter til T-banen. Kort vei til barnehager, skoler, marka, turstier, skiløyper og dagligvare.

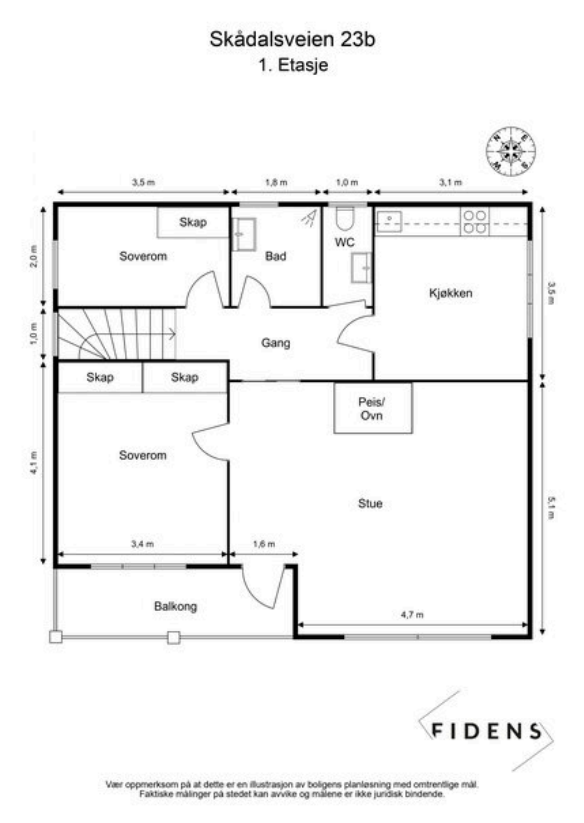
Høydepunkter:
Loft 52 m² (GUA)
Taktekking 2023
Gode parkeringsmuligheter
Balkong og terrasse på tot. 53 m²
Attraktiv beliggenhet på Vettakollen
Umiddelbar nærhet til turstier og rekreasjonsområder i Marka

Velkommen!

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 70 kvm





1. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm










23 B























































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
8-0348/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skådalsveien 23B, 0781 OSLO
Gnr 35, bnr 1105 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lars Thoralf Eie

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
298 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
318 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 198 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 218 290,- (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
1970

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 148 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 149 kvm
TBA: 58 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 69 kvm. Kjeller: Entre, stue, soverom, teknisk rom, bod og vaskerom.
BRA-e: 1 kvm. Bod.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 5 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Gang, 2 soverom, kjøkken, bad, toalettrom og stue.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 53 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

Ikke målbare arealer:

Loftet har ikke måleverdig BRA-i, men har et gulvareal (GUA) på 52 m².

Innhold
Eneboligen strekker seg over to plan og inneholder:
Kjeller: Entré, soverom, stue, vaskerom, bod og teknisk rom.
1. etasje: Gang, to soverom, toalett, kjøkken, stue og bad.

Standard
Kjeller
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Trapp.

Soverom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme.

Stue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn. Takhøyde målt til 2,14 m.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Utstyrt med dusjkabinett, wc, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Sikringsskap og garderobeskap.

Teknisk rom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Garderobeskap og bereder.

1. etasje
Gang: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Trapp loftsluke .

Soverom 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc, servant og servantskap.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert platetopp og stekeovn.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn, vedovn og peis. Utgang til balkong. Takhøyde målt til 2,41 m.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap og mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast, støpejern.
- Vannledninger av kobber.
- Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer er plassert i bod i kjeller.
- Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom i kjeller.
- Klaffventiler på yttervegger og avtrekk på bad og toalett.

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt for bil og eventuelle andre kjøretøy.

Det er i tillegg gateparkering etter områdets bestemmelser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arth Norderhaugs Eftf AS. Nytt tak, beslag og takrenner.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Pipe kontrollert i 2025, alt så greit ut.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja.
Beskriv: Nabotomten er søkt om oppsetting av nybygg og riving av gammel bolig, Skådalsveien 23C.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Skådalsveien 23C har adkomstrett over nedre del av tomt.

Samsvarserklæring:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

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

Enebolig over 2 etasjer samt loft. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med stående panel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takplater. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Kjellergulv er av betong.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.
Vinduer i trerammer med 1-lags glass fra byggeår.
Ytterdør i finer utførelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Grunnmur og fundament - Riss i grunnmur
Fuktsikring og drenering - Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2) - Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Rom under terreng - Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2)- Det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger (TG 2) - Svertesopp / muggsopp (TG 2)
Yttervegg og fasade - manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - Avvik ved utførelse av innfesting av kledning (TG 2) - Stedvis råteskader i kledning (TG 2)
Vinduer og dører - Uttørkede kittfalser og malingsavskalling (TG 2) - Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)- Punktert glass (3 stk eller mindre) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting - Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Takkonstruksjon og loft - Fuktmerker på innvendige overflater (TG 2) -Observert spor etter skadedyr (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning - Tegn til tidligere fukt- Eller lekkasjeskade i gulvet (TG 2)
Toalettrom - Toalettrom/innredning - Fuktskade/svelling i servantskap/innredning (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon - Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn - Rystelser eller nedbøyning ved gange (TG 2) - Det registreres også knirk ved gange enkelte steder.
Avløpsrør - Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger - Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder - Berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2)

Bygningsdeler som har fått TG3:
Terrengforhold - Flatt terreng / fall inn mot boligen (TG 3)
Forstøtningsmur - Utbuling/utpressing av muren (TG 3)
Balkong, terrasse, platting - Omfattende skjevheter i konstruksjonen (TG 3)- Råte skadet treverk på plattingen samt overbygget
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen - Manglende brannplate foran ildsted
Våtrom: 1. Etg - På bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon samt de registrerte avvikene gis TG3. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet for å oppnå en løsning med tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader.
Våtrom: Vaskerom kjeller - På bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon samt de registrerte avvikene gis TG3. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet for å oppnå en løsning med tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader.

Innbo og løsøre
Selger opplyser at alle hvitevarer medfølger handelen, inkl. vaskemaskin nede.

Integrerte hvitevarer er: platetopp og stekeovn.

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.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler og selger har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn
- Panelovner
- Gulvvarme i enkelte rom

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 8 419,-pr. 2026

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt:
Eiendomsskatt: kr 4 760,00,-
Feie- og tilsynsgebyr: kr 237,00,-
Renovasjonsgebyr: kr 8 182,54,-
Totale avgifter: kr 13 179,54,-

Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2026. Avvik kan forekomme.

Andre utgifter
Kjøper må selv eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innbo- og husforsikring, internett, TV, samt andre abonnementer etter eget ønske.

Eiendomsskatt
Kr 4 760,- 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 5 424 766,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 14 178 237,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
IF Forsikring
Polisenr: 4359286

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter i dag Telenor som leverandør av både internett og TV-tjenester.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 653 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfaltert inngangsparti, grøntarealer og noe beplantning.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Vettakollen, med Marka som nærmeste nabo. Her bor man tilbaketrukket og rolig, omgitt av natur, samtidig som det er få minutters gange til Vettakollen T-banestasjon. Herfra tar banen deg til Majorstuen og sentrum på rundt 15 minutter.

Området er spesielt godt tilrettelagt for et aktivt familieliv. Rett utenfor døren starter turstiene inn i Nordmarka, med flotte muligheter for tur, løping og sykling gjennom sommerhalvåret. Vinterstid er det kort vei til preparerte skiløyper som strekker seg videre mot både Holmenkollen og Nordmarka. I nærområdet finnes også flere lekeplasser og trygge internveier.

Hverdagen flyter enkelt med flere barnehager og skoler i gangavstand, blant annet Svendstuen og Midtstuen skole. Vinderen sentrum ligger en kort tur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, apotek og vinmonopol. Det er også enkel adkomst til både Slemdal og Ullevål.

Bebyggelse
Boligområde består av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste T-banestasjon: Vettakollen, kun 3 minutters gange fra boligen. Her passerer linje: 1.

Nærmeste bussholdeplass: Svenstua, ca 6 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1N.

I tillegg ligger Oslo S innen rekkevidde med totalt 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig (Skådalsveien 23B) datert 27.08.1971.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og

bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er er avvik mellom de byggemeldte og godkjente tegningene mot dagens situasjon i boligen. Det som i henhold til de byggemeldte og godkjente tegningene opprinnelig var en garasje er i dag omgjort til soverom. Vegg mellom opprinnelig hobbyrom og garasje er fjernet slik at rommet i dag fremstår som et stort rom. Det medfører søknadplikt å omgjøre tilleggsdel (garasje) til hoveddel (soverom). Etter søk hos Plan- og bygningsetaten kan vi ikke se at det er søkt om denne omgjøringen. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier av bolig. Eiendommen er tilknyttet privat vei frem til offentlig vei og har tinglyst bruksrett til adkomst over eiendommene Skådalsveien 23C, D og E.

GNR 35, BNR 269 (Skådalsveien 23C) har tinglyst bruksrett til kjørbar atkomstvei foran carport på GNR 25, BNR. 1105 (Skådalsveien 23 B).

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

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

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

Eiendommen er regulert til småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan S-4220. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer.

Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Pågående plansaker i nærområdet:
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021
Status: Saken er avsluttet
Hovedmålsetting med revisjonen er å ta bedre vare på de grønne verdiene i småhusområdene, og å bevare områdenes karakter og historiske kvaliteter.

Einar Skjæraasens vei 21 - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202105941 - Reguleringssak
Mottatt sak: 11.04.2021
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/09927
Status: Saken er avslutte
Oslobygg KF foreslår å omregulere Einar Skjæraasens vei 21 m.fl. fra tomt for offentlig bygning Skole, øvrige kommunaltekniske anlegg, barnehage, parkeringsplasser, kjøreveg, fortau og friområde til blant annet undervisning, barnehage og idrettsanlegg (flerbrukshall), parkering, kjøreveg, fortau og friområde. Hensikten med planforslaget er å rehabilitere og utvide Midtstuen skole og oppføre en flerbrukshall. Forslaget viderefører også barnehageformål innenfor planområdet, men det er ikke konkrete planer om å oppføre barnehagen. Forslaget legger til rette for at deler av skolen rives og at ny bebyggelse oppføres med 2-3 etasjer. Bebyggelsen i planområdet får en total bebyggelse på maksimalt 15 435 m2 BRA. Planforslaget er i strid med kommuneplanen da deler av avsatt eksisterende grønnstruktur reguleres til bebyggelse- og anlegg og samferdselsformål, hovedsakelig for å etablere parkeringsplasser og snuplass.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Skådalsveien 23 C - riving og oppføring av tre eneboliger og tomannsbolig med underjordisk garasje
Saksnummer: 2025/08979 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202117235
Status: Under behandling
Det er søkt om oppføring av fem nye boenheter samt et underjordisk, felles garasjeanlegg på ovennevnte eiendom. Tiltaket innebærer riving av eksisterende

bebyggelse. Det er også planlagt felling av flere trær på eiendommen, som erstattes med nye, stedegne trær. Eksisterende bebyggelse i Skådalsveien 23 C består i dag av en enebolig oppført i 1917 samt en garasje. Eneboligen er oppført i en stil som kan karakteriseres som typisk nyklassisisme/1920-tallsklassisisme. Bygningen er fundamentert med betong, trolig til faste masser. Grunnmuren er utført i murkonstruksjon og er pusset og malt både utvendig og innvendig. Ytterveggene er utført som trekonstruksjon, utvendig kledd med panel og overflatebehandlet/beiset. Taket er utført som saltak og tekket med tegl. Eksisterende bebyggelse utgjør et areal på ca. 248 m². Det omsøkte tiltaket omfatter riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av tre eneboliger og én tomannsbolig, totalt fem boenheter, med et felles garasjeanlegg under terreng.

Skådalsveien 26 - riving og gjenoppføring av tilbygg, innvendige endringer og fasadeendringer
Saksnummer: 202117235 - Byggesak
Mottatt sak: 02.11.2021
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/08979
Status: Saken er avsluttet
Søknaden omfatter riving og gjenoppføring av tilbygg, innvendige endringer, bruksendring og fasadeendringer i en enebolig i Skådalsveien 26. Eksisterende tilbygg rives og erstattes med et nytt tilbygg med samme fotavtrykk. Det søkes også om fasadeendringer i forbindelse med utvidelse av eksisterende kjellernedgang, etablering av ny midtstilt døråpning mot hagen med tilhørende overbygg, og riving av eksisterende balkong. I kjelleren bruksendres eksisterende fyrrom og bryggerhus til vaskerom. I andre etasje bruksendres eksisterende boder til kontor og bad, og det etableres i tillegg to nye bad. Det etableres også en ny innvendig trapp fra kjeller til andre etasje.

Skogryggveien 22 C - bruksendring av areal i kjeller til bolig
Saksnummer: 2025/13966 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202550839
Status: Under behandling
Det er gitt ferdigattest - Skogryggveien 22 C.

Skogryggveien 22 B - påbygg med utvidelse av balkong
Saksnummer: 2026/05520 - Byggesak
Mottatt sak: 13.05.2026
Status: Under behandling
Det søkes om påbygg i form av utvidelse av eksisterende balkong i 2. etasje mot sør- og østasade, samt fasadeendring i form av omplassering av dør og vinduer i tilknytning til balkongen, på eiendom gnr./bnr. 35/235. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/35/1105:
26.09.2008 - Dokumentnr: 781656 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:269
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

09.09.2026 - Dokumentnr: 1037308 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.04.1986 - Dokumentnr: 21838 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:269

01.07.2009 - Dokumentnr: 476834 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1986 - Dokumentnr: 21835 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:269
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:889 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:889 Snr:2
Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 400,-
Grunnpakke Hus kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (to visninger inkludert) kr. 3 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 120 400,- 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 14. september 2026

Ansvarlig megler
Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler 2
Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Skådalsveien 23B

Nabolaget Vettakollen/Slemdal nordre - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Hans Nielsen Hauge grunnskole ...	19 elever, 3 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Norlights International School...	210 elever, 11 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Oslo Montessoriskole (1-10 kl....	220 elever, 15 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	350 elever, 16 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	9 min 🚗 4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 🚗 4.1 km

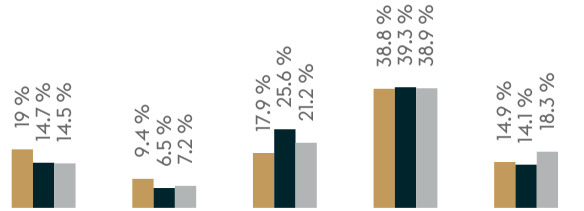
Offentlig transport

Vettakollen	Linje 1	3 min 🚶 0.2 km
Svenstua	Linje 1N	7 min 🚶 0.6 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	6 min 🚗 2.8 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	10 min 🚗 6.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚗 11.7 km

Barnehager

Humlen Montessori barnehage (1...	22 barn	7 min 🚶 0.6 km
Casa Dei Bambini (2-5 år)	22 barn	10 min 🚶 0.8 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år)	38 barn	10 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vettakollen/Slemdal nordr.	2 017	773
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Skådalen skole	7 min
Thorsby-bingene / Heming ballb...	9 min
Heming Treningssenter	14 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	5 min

«Flott natur, hyggelige folk, stille om natten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100



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

Skådalsveien 23B
0781 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1901
BRA:	149 m^2
BRA-i:	148 m^2
Rapportdato:	9.9.2026 (Gyldig til 9.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	14	6	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- flatt terreng / fall inn mot boligen (TG 3)
Forstøtningsmur	- utbuling/utpressing av muren (TG 3)
Balkong, terrasse, platting	- omfattende skjevheter i konstruksjonen (TG 3) - råte skadet treverk på plattingen samt overbygget
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- manglende brannplate foran ildsted
Våtrom: 1. Etg	- på bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon samt de registrerte avvikene gis TG3. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet for å oppnå en løsning med tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader.
Våtrom: Vaskerom kjeller	- på bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon samt de registrerte avvikene gis TG3. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet for å oppnå en løsning med tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- riss i grunnmur
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Rom under terreng	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2) - det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger (TG 2) - svertesopp / muggsopp (TG 2)
Yttervegg og fasade	- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - avvik ved utførelse av innfesting av kledning (TG 2) - stedvis råteskader i kledning (TG 2)
Vinduer og dører	- uttørkede kittfalser og malingsavskalling (TG 2) - værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - punktert glass (3 stk eller mindre) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- fuktmerker på innvendige overflater (TG 2) - observert spor etter skadedyr (TG 2)

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet (TG 2)
Toalettrom - Toalettrom/innredning	- fuktskade/svelling i servantskap/innredning (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- rystelser eller nedbøyning ved gange (TG 2) - det registreres også knirk ved gange enkelte steder.
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2)

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Boenheten har avvik fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Deler av kjelleretasjen er innredet og tatt i bruk til boligformål, noe som er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Det anbefales at eier eller kjøper tar kontakt med lokalt byggesakskontor for avklaring av status, og vurderer nødvendige tiltak for å bringe forholdet i samsvar med gjeldende regelverk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

I U. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2,14 m.

I 1. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2,41 m.

Takhøyder i oppholdsrom i kjeller er under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Rekkverk måles til 87 cm i dag, kravet er 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.9.2026	**9.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Thoralf Eie**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Skådalsveien 23B, 0781 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**35**	Bruksnr:	**1105**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1901**						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig over 2 etasjer samt loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med stående panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takplater.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner. Kjellergulv er av betong

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**70**	**69** Entre, stue, soverom, teknisk rom, Bod. bod, vaskerom.	**1**	**0**	**5**
1. etasje	**79**	**79** Gang, 2 soverom, kjøkken, bad, toalettrom, stue.	**0**	**0**	**53**
Loft	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**149**	**148**	**1**	**0**	**58**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	52	0	52
Totalt m²	**52**	**0**	**52**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Boenheten har avvik fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Deler av kjelleretasjen er innredet og tatt i bruk til boligformål, noe som er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Det anbefales at eier eller kjøper tar kontakt med lokalt byggesakskontor for avklaring av status, og vurderer nødvendige tiltak for å bringe forholdet i samsvar med gjeldende regelverk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**
I U. etasje er takhøyder er målt til: Stue: 2,14 m. I 1. etasje er takhøyder er målt til: Stue: 2,41 m. Takhøyder i oppholdsrom i kjeller er under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav. Rekkverk måles til 87 cm i dag, kravet er 100 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Registrerte avvik

- Riss i grunnmur

Oppsummering **TG-2**

Grunnmuren er av betong med underetasje. Det ble registrert riss i grunnmuren. Riss i grunnmur kan skyldes setninger, tørkekrymping eller andre bevegelser i konstruksjonen, og bør holdes under observasjon. Dersom rissene utvikler seg videre, kan det være behov for nærmere undersøkelser og utbedring for å unngå ytterligere svekkelse av konstruksjonen eller fuktinntrengning.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen er fra 1901 og har vegger og rom under terreng. Det er registrert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på puss/maling i kjeller, noe som er tegn på fuktbelastning i konstruksjonen. Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er ikke opplyst om endringer utført etter byggeår. Erfaringsmessig må det påregnes utbedring eller fornying av drenering og fuktsikring, og manglende tiltak kan medføre økende fuktbelastning på grunnmur og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

6.4 Rom under terreng — TG-2



Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom i kjeller. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Type rom under terreng	**Innredet**

Beskrivelse

Det registreres utlektet vegg med dampsperre, noe som ikke er en anbefalt løsning lengre pga det kan magasineres fukt i konstruksjonen

Videre registreres det saltutslag på vegg på vaskerom samt svertesopp på vegger i bod.

Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater
- Det registreres en oppbygging som avviker fra anbefalte løsninger
- Svertesopp / muggsopp

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Rommene under terreng er innredet, og det er registrert en utlektet yttervegg med dampsperre. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning, ettersom konstruksjonen kan magasinere fukt. Det er registrert saltutslag/avflassing på murflater i vaskerom samt svertesopp/muggsopp på vegger i bod. Gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte skader, og hulltaking i nedre del av vegg på soverom i kjeller gir kun informasjon om det undersøkte området. Dersom forholdene ikke utbedres og fuktbelastningen vedvarer, er det risiko for videre utvikling av fukt- og soppskader i konstruksjonen.

6.5 Terrengforhold TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Flatt terreng / fall inn mot boligen

Oppsummering **TG-3**

Terrenget rundt boligen er flatt eller faller inn mot bygningen. Dette gir økt risiko for at overflatevann trekker inn mot grunnmur og fundament, med fare for fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere fall bort fra boligen for å lede vannet vekk fra grunnmuren.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.6 Forstøtningsmur — TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Støttemur av heller.

Registrerte avvik

- Utbuling/utpressing av muren

Oppsummering — **TG-3**

Forstøtningsmuren er utført av heller. Ved befaringen ble det registrert utbuling/utpressing av muren, noe som indikerer bevegelse i konstruksjonen. Slike avvik gir økt tilstandsgrad, og dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg videre og i verste fall føre til utrasing av muren. Nærmere undersøkelser av årsak samt utbedrende tiltak anbefales.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.7 Yttervegg og fasade — TG-2

Type fasade/kledning	**Stående kledning**

Registrerte avvik

- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Avvik ved utførelse av innfesting av kledning
- Stedvis råteskader i kledning

Oppsummering — **TG-2**

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med stående panel. Ved befaringen ble det registrert manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen, avvik ved innfesting av kledningen samt stedvise råteskader i panelet. Manglende lufting reduserer uttørkingen bak kledningen og kan medføre økt risiko for videre fukt- og råteutvikling over tid. Det anbefales at forholdene utbedres, og at skadet kledning skiftes ut. Utbedringstiltak må påregnes.

6.8 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Vinduer i trerammer med 1-lags glass fra byggeår.

Ytterdør i finer utførelse.

Registrerte avvik

- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vinduer i trerammer med både 1- og 2-lags glass fra byggeår, samt ytterdør i finerutførelse. Det er registrert uttørkede kittfalser og malingsavskalling, samt værslitte karmer med behov for overflatebehandling. Videre er det observert punktert glass i inntil tre vinduer. Manglende vedlikehold av karmer og kittfalser kan over tid medføre økt fuktbelastning og fremskyndet nedbrytning av treverket, mens punkterte glass gir redusert isolasjonsevne. Utbedring og vedlikehold av overflater bør påregnes, og punkterte glass bør skiftes ved behov.

6.9 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type	Balkong
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Balkong på ca 6 m², med utgang fra stue. Sydvendt.

Balkong er tekket med sinkplater.

Registrerte avvik

- Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en sydvendt balkong på cirka 6 m² med utgang fra stuen. Balkongen er tekket med sinkplater, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Dersom tekkingen ikke utbedres eller skiftes, er det risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon.

6.10 Balkong, terrasse, platting TG-3

Type	Platting

Beskrivelse

Platting av treverk på ca 32 m². Overbygg på ca 15 m² i tillegg.

Registrerte avvik

- Omfattende skjevheter i konstruksjonen
- Råte skadet treverk på plattingen samt overbygget

Oppsummering	TG-3

Boligen har en platting av treverk på ca. 32 m² med et overbygg på ca. 15 m² i tillegg. Det er registrert omfattende skjevheter i konstruksjonen samt råteskadet treverk både på plattingen og i overbygget. Slike skader svekker konstruksjonens bæreevne og stabilitet, og videre nedbrytning må påregnes dersom forholdene ikke utbedres. Det anbefales utbedring, som ut fra omfanget kan innebære større reparasjoner eller utskifting av deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet), Kryploft

Beskrivelse

Loft på ca 52 m² gulvareal med adkomst fra stige i gang.

Registrerte avvik

- Fuktmerker på innvendige overflater
- Observert spor etter skadedyr

Oppsummering	TG-2

Takkonstruksjonen er et saltak av trekonstruksjoner tekket med takplater, med et kaldt, uinnredet loft på om lag 52 m² med adkomst via stige i gang. Ved befaringen ble det registrert fuktmerker på innvendige overflater samt spor etter vepsebol. Fuktmerker kan indikere tidligere lekkasjer/kondens, og bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Spor etter skadedyr bør følges opp for å hindre videre skader på konstruksjonen. Bygningsdelen er samlet vurdert til tilstandsgrad 2.

6.12 Taktekking — TG-1

Type tekking	Metallplater

Beskrivelse

Ny tekking i 2023, opplyst av dagens eier.

Oppsummering	TG-1

Taktekkingen er skiftet i nyere tid, mens undertaket er av eldre dato og ikke ble skiftet samtidig. Det er registrert enkelte fuktmerker på undertaket. Det ble imidlertid ikke påvist aktiv fukt eller tegn til pågående lekkasje på befaringstidspunktet.

Fuktmerkene vurderes å kunne være spor etter tidligere fuktbelastning/kondens eller fra byggetiden. Undertaket har høyere alder enn yttertekkingen, og gjenværende brukstid må derfor vurderes ut fra alder, materiale og registrert tilstand.

Forholdet bør følges med på over tid, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår nye tegn til fukt eller lekkasje.

6.13 Skorstein over tak — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Skorstein av teglstein, pusset.

Oppsummering	**TG-1**

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-3

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende brannplate foran ildsted

Beskrivelse:
Gjelder vedovn i 1 etg.

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**
Oppsummering	**TG-3**

Boligen har teglsteinspipe som ikke er innkledd, med feie-/sotluke plassert i betryggende avstand fra brennbart materiale. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Det mangler ubrennbar plate foran ildsted. Det anbefales at ildsted og skorstein kontrolleres av kvalifisert fagperson/feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales montering av ubrennbar plate med tilstrekkelig utstrekning foran ildsted.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra ukjent år med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det registreres hakk i benkeplate.

Registrerte avvik
• Tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**
Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder med glatte fronter og laminert benkeplate, og har integrert koketopp og stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys samt nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det registreres hakk i benkeplaten. Videre er det registrert tegn til tidligere fukt- eller lekkasjeskade i gulvet, noe som gir tilstandsgrad 2. Dersom skaden ikke er utbedret, kan det være risiko for fuktrelaterte skader i underliggende konstruksjon, og nærmere undersøkelser bør vurderes.	

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk over stekesonen med avkast på vegg.

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.16 Innvendig trapp TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.17 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik
• Fuktskade/svelling i servantskap/innredning

Oppsummering toalettrom/innredning	TG-2

Det er registrert fuktskade med svelling i servantskap/innredningen. Eventuelle endringer etter byggeår er ukjent. Fuktskadet innredning vil ha redusert levetid, og det må påregnes utskifting av berørte deler.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg, eller oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Toalettrommet har naturlig ventilasjon, kun ivaretatt ved lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens forventninger til luftutskifting i rom med fukt- og luktbelastning. Manglende mekanisk avtrekk gir økt risiko for fuktopphopning over tid, som igjen kan medføre kondens og grobunn for muggsopp. Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen.

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Registrerte avvik

- Rystelser eller nedbøyning ved gange
- Det registreres også knirk ved gange enkelte steder.

Oppsummering	TG-2

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, mens kjellergulvet er støpt på grunn. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ved gange registreres det noe rystelser og nedbøyning, samt knirk enkelte steder. Slike forhold er vanlige i eldre bjelkelag og skyldes normalt begrenset stivhet i konstruksjonen. Dersom forholdet ønskes utbedret, må det påregnes nærmere undersøkelser for å avklare omfang og eventuelle forsterkningstiltak.

6.19 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Beskrivelse

Bunnledning er rusten og er synlig via luke i gulv på vaskerom.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Avløpsrørene består av både plast og støpejern. Bunnledningen er av støpejern og fremstår rusten, synlig via luke i gulvet på vaskerommet.

Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Ved manglende utbedring må det påregnes økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon over tid, med behov for utskifting.

6.20 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	Kobber

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Stoppekran på vaskerom i kjeller.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Vannledninger er utført i kobber, med stoppekran plassert på vaskerom i kjeller. Det er ikke registrert endringer etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad settes derfor til TG2. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsstans, og utskiftning må påregnes på sikt.

6.21 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og skrusikringer er plassert i bod i kjeller

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer plassert i bod i kjeller. Kontrollen er en forenklet undersøkelse etter forskrift til avhendingslova § 2-18, og det settes ikke tilstandsgrad på bygningsdelen. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at arbeidet er fagmessig utført av registrert elektrovirksomhet. Ved undersøkelsen ble det ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer. Det anbefales å innhente en el-kontroll fra registrert elektrovirksomhet for å avklare anleggets tilstand.

6.22 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	**190**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Bereder på teknisk rom i kjeller. Ukjent alder på bereder, men ikke eldre enn 20 år.

Registrerte avvik

- Berederen er ikke lekkasjesikret

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en varmtvannsbereder på 190 liter plassert i teknisk rom i kjeller. Alderen er ukjent, men den antas ikke å være eldre enn 20 år. Berederen er ikke lekkasjesikret. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell lekkasje ikke vil bli fanget opp eller begrenset, noe som kan medføre vannskader på tilstøtende bygningsdeler.

6.23 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

6.24 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Klaffventiler på yttervegger og avtrekk på bad og toalett.

Oppsummering	**TG-1**

6.25 Våtrom: 1. Etg



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommets tettesjikt. Våtrommet er etablert etter eldre byggeforskrifter, og utførelsen kan derfor avvike vesentlig fra dagens krav til fuktsikring og tetthet.

På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik vurderes det å være betydelig usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og gjenværende funksjon. Ved eventuell lekkasje fra sanitærinstallasjoner eller annen vannbelastning foreligger det økt risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner og videre nedover i bygget.

Følgende avvik er registrert:

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved døråpning. Dette er lavere enn dagens preaksepterte ytelse på minimum 25 mm høydeforskjell.
Det er registrert misfarging i fuger.
Rørgjennomføringer i gulvet fremstår uten synlige mansjetter eller annen dokumentert vanntett utførelse.
Det er registrert fuktskader på baderomsinnredningen.
Sluket er et eldre støpejernssluk. Alder og utførelse medfører økt usikkerhet knyttet til tetthet og overgang mellom sluk og tettesjikt.
Rommet har elektrisk avtrekksvifte montert på vegg, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet. Dette kan redusere ventilasjonseffekten.

På bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon samt de registrerte avvikene gis TG3. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet for å oppnå en løsning med tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader.

Registrerte avvik

- På bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon samt de registrerte avvikene gis TG3. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet for å oppnå en løsning med tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader.

Oppsummering	TG-3

Våtrommet er etablert etter eldre byggeforskrifter, og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktets utførelse eller oppbygging. Det er registrert flere avvik, herunder for lav høydeforskjell fra slukrist til topp flis ved døråpning (ca. 13 mm mot dagens krav på minimum 25 mm), misfarging i fuger, rørgjennomføringer uten synlige mansjetter, fuktskader på baderomsinnredningen samt et eldre støpejernssluk med usikkerhet knyttet til tetthet. Rommet har veggmontert avtrekksvifte, men mangler tilfredsstillende tilluft, noe som kan redusere ventilasjonseffekten. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og de registrerte avvikene vurderes det å være betydelig usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon, med økt risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannbelastning. Bygningsdelen gis tilstandsgrad 3, og det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader.

Ved fortsatt bruk anbefales det videreføring av dagens dusjløsning i tett kabinett.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.26 Våtrom: Vaskerom kjeller



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja

Totalrenovering

Beskrivelse

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt, og våtrommet er etablert etter regelverk fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Kravene til tettesjikt og fuktsikring var på oppføringstidspunktet mindre omfattende enn etter dagens regelverk. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon legges det til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover det som var vanlig/minstekrav ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner foreligger det derfor risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner og videre nedover i bygget.

Av øvrige avvik er det registrert:

Sprekker og riss i veggoverflater.
Eldre støpejernssluk.
Ujevne fallforhold på gulvet.
Kun naturlig avtrekk.
Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet.

På bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik må oppgradering/rehabilitering påregnes.

Registrerte avvik

- på bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon samt de registrerte avvikene gis TG3. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av våtrommet for å oppnå en løsning med tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader.

Oppsummering	TG-3
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets tettesjikt, og våtrommet er etablert etter regelverk fra før 1997. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon legges det til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover det som var vanlig ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner foreligger det derfor risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner og videre nedover i bygget. Videre er det registrert sprekker og riss i veggoverflater, eldre støpejernssluk, ujevne fallforhold på gulvet, kun naturlig avtrekk samt manglende tilfredsstillende tilluft til rommet. Samlet sett innebærer alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik at oppgradering eller rehabilitering av våtrommet må påregnes. Ved fortsatt bruk anbefales det videreføring av tett dusjkabinett.	
Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lars Thoralf Eie	9578-5999-4-2207222	2026-09-03 09:49:04

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
8-0348/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skådalsveien 23B, 0781 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Lars Thoralf Eie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. februar 2001

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4359286
Forsikret i: If forsikring

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arth Norderhaugs Eftf AS. Nytt tak, beslag og takrenner

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Pipe kontrollert i 2025, alt så greit ut

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

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

---

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

Ja

Beskriv: Nabotomten er søkt om oppsetting av nybygg og riving av gammel bolig, Skådalsveien 23C.

---

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

Ja

Beskriv: Skådalsveien 23C har adkomstrett over nedre del av tomt

---

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?

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0348/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lars Thoralf Eie	**2026-09-03**

Identifikasjon

Lars Thoralf Eie

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

enova

Energiattest



Adresse **Skådalsveien 23B, 0781 OSLO**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348280**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81241899**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **1105**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **148,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **253,62**

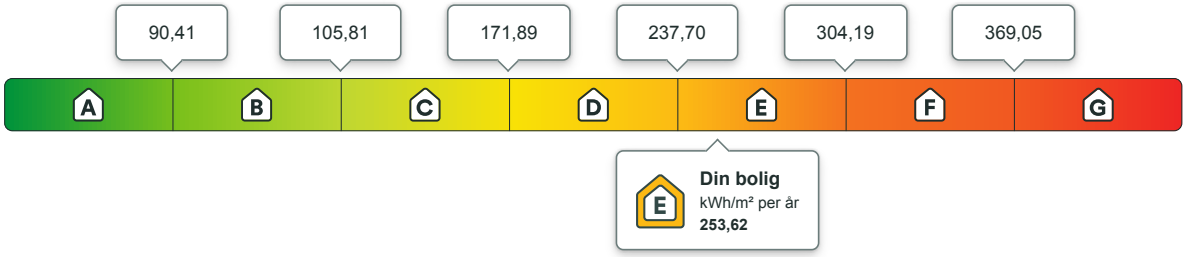
Skådalsveien 23B, 0781 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
37 535,86	**253,62**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Skådalsveien 23B, 0781 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Skådalsveien 23B, 0781 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Utskriftsdato: 07.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 07.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-35/1105 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Skådalsveien 23B 0781 OSLO
Fakturamottaker:	Eie Lars Thoralf Skådalsveien 23b 0781 OSLO
Eiernavn:	Eie Lars Thoralf

Kommunale avgifter	NOK 8 419,54
Eiendomsskatt	NOK 4 760,00
Totalt	NOK 13 179,54

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**3 311,70**	**0,00**	26060001013918016	12127138	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**3 311,70**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	4 760,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Totale avgifter	**13 179,54**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

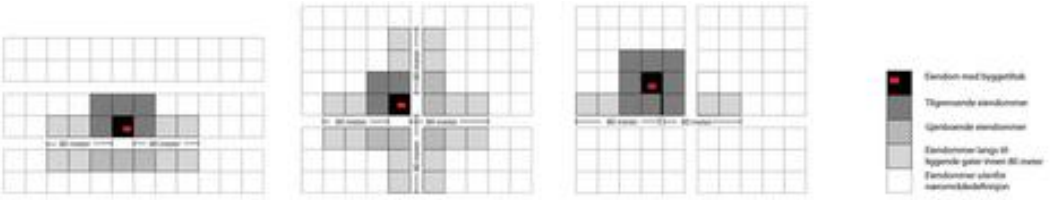
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

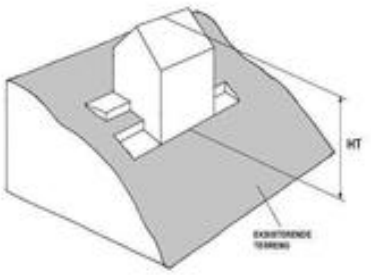
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

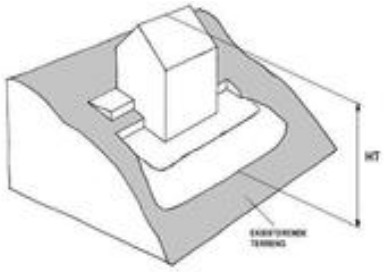
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

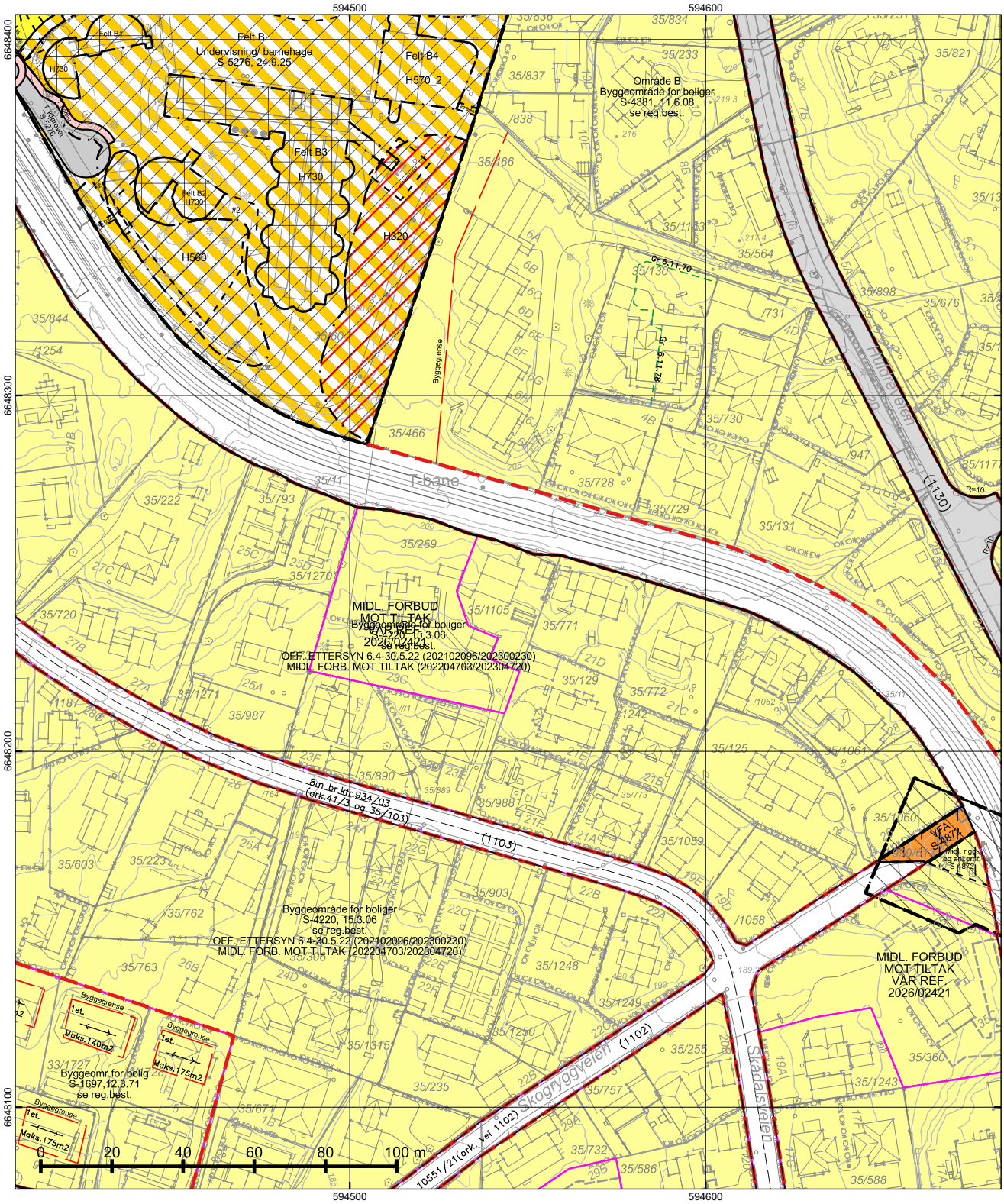
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162491/ 86539047
Adresse: SKÅDALSVEIEN 23
Gnr/Bnr: 35/1105

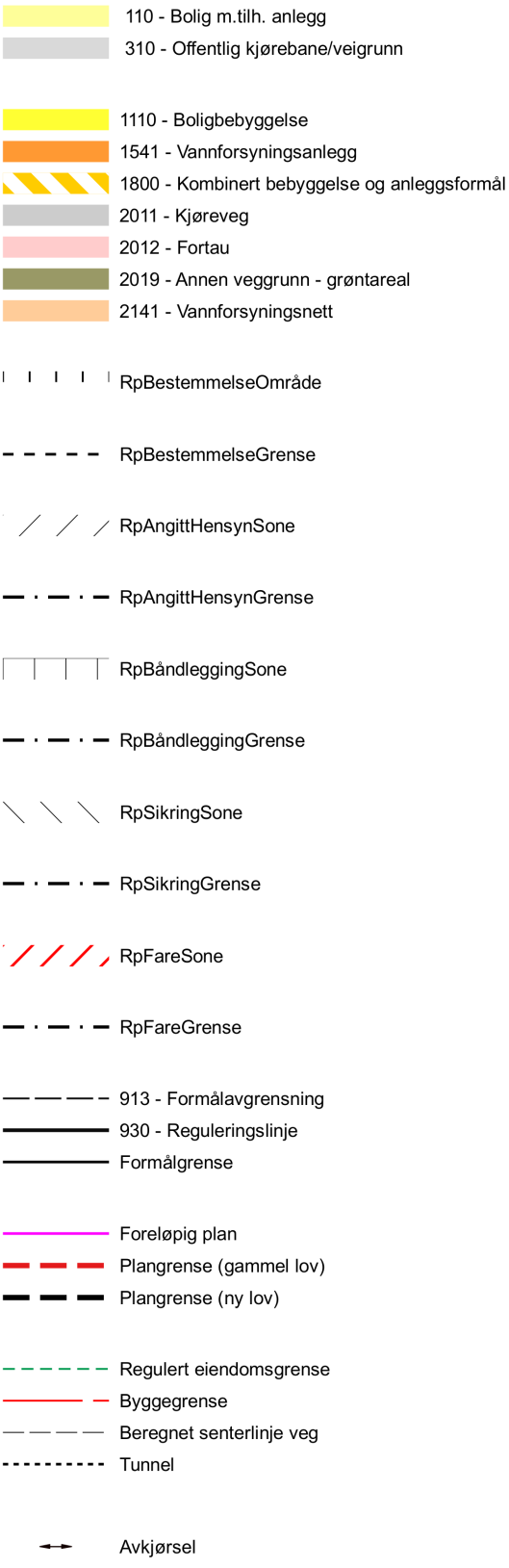
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark


Felt B1
Felt B
Undervisning/ barnehage
S-5276, 24.9.25
Felt B4
H570_2
Område B
Byggeområde for boliger
S-4381, 11.6.08
se reg.best.
Felt B3
H730
Felt B2
H730
H320
H560
Byggegrense
T-bane
Ullevålsveien
(1130)
R=10
R=70
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
2025/02421
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
8m br.kfr. 934/03
(ark.41/3 og 35/103)
(1103)
Skogryggveien (1102)
Skådalsveien
10551/21(ark. vei 1102)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
2026/02421
Byggeområde for boliger
S-4381, 11.6.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162491/86539047
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539047
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 35, BNR. 1105.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 35, bnr. 1105.

GNR. 35 BNR. 1105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.04.1986.

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

653 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

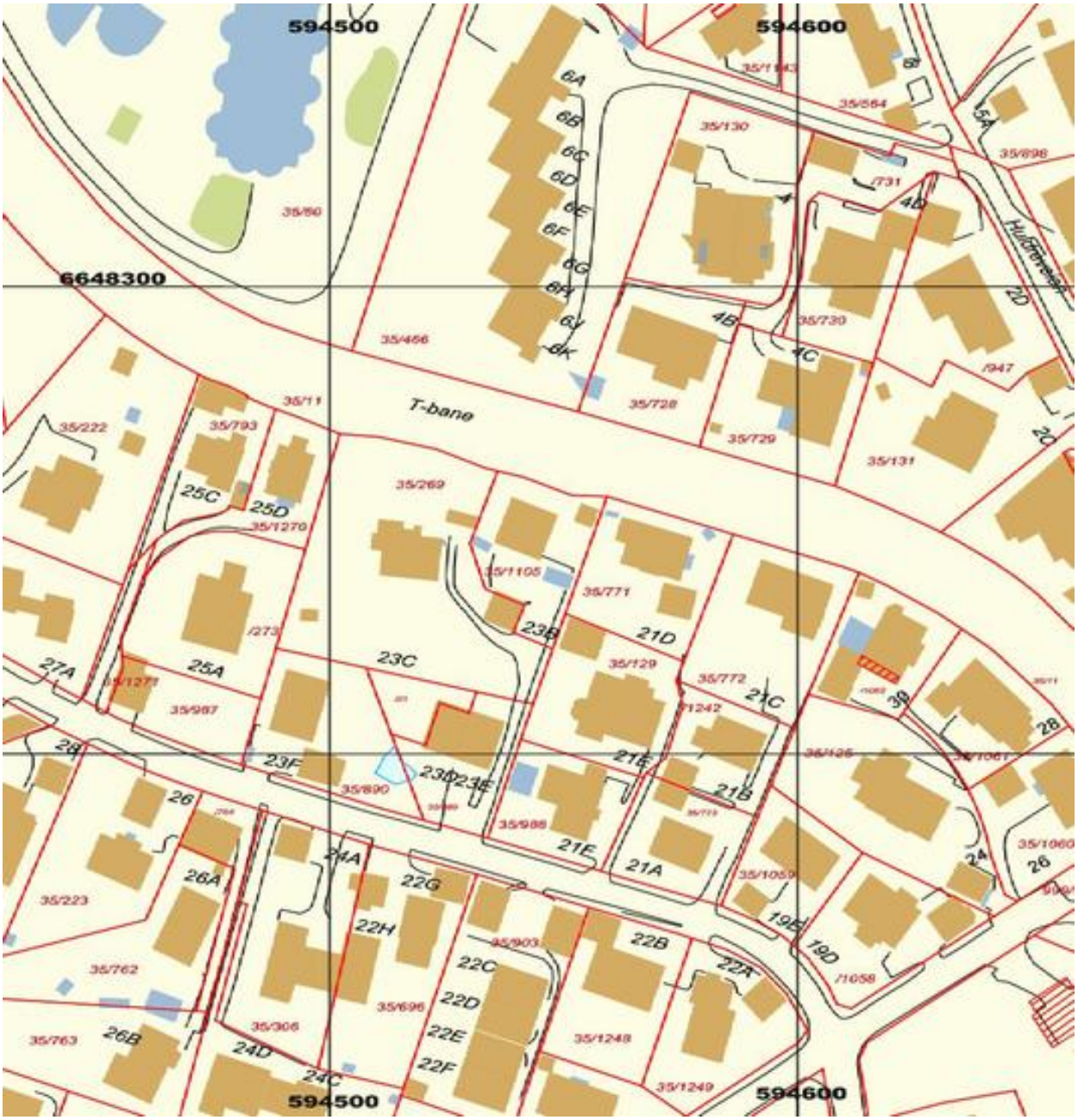
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 511 * OSLO 1
IS/NU.

KOPI

Oslo, den 27-8-1971.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 35, bnr. 269, Skådalsveien 23.

Journal nr.
~~1072~~ 2282.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
17-8-1971.

Bygningens art
Enebolig med garasje.

Byggherre
Fru Wenche Eie.

Byggemelder
Arkitekt Chr. Large, Inkognitogaten 32, Oslo-2.

Ansvarshavende
Tømmermester Selmer Halvorsen, Michel Nielsens vei 8, Oslo-8.

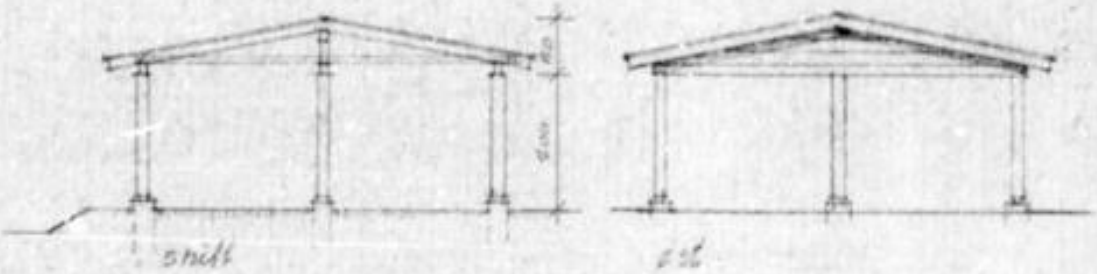
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

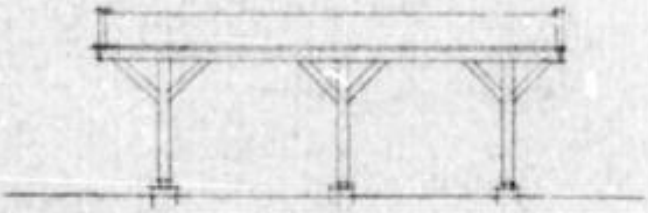
Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilaltelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

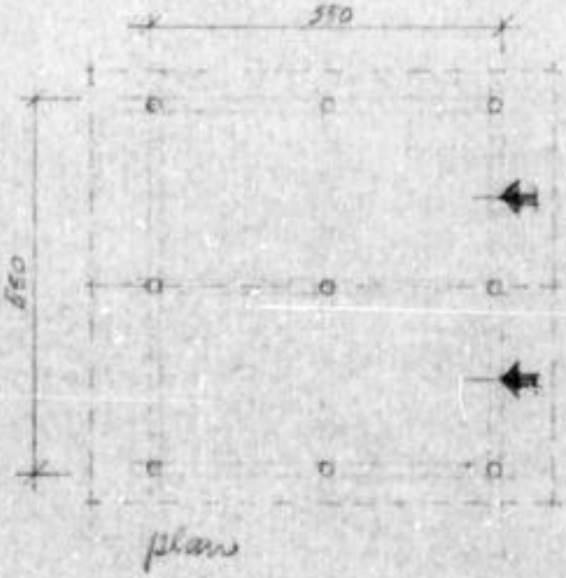
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



snitt



syd

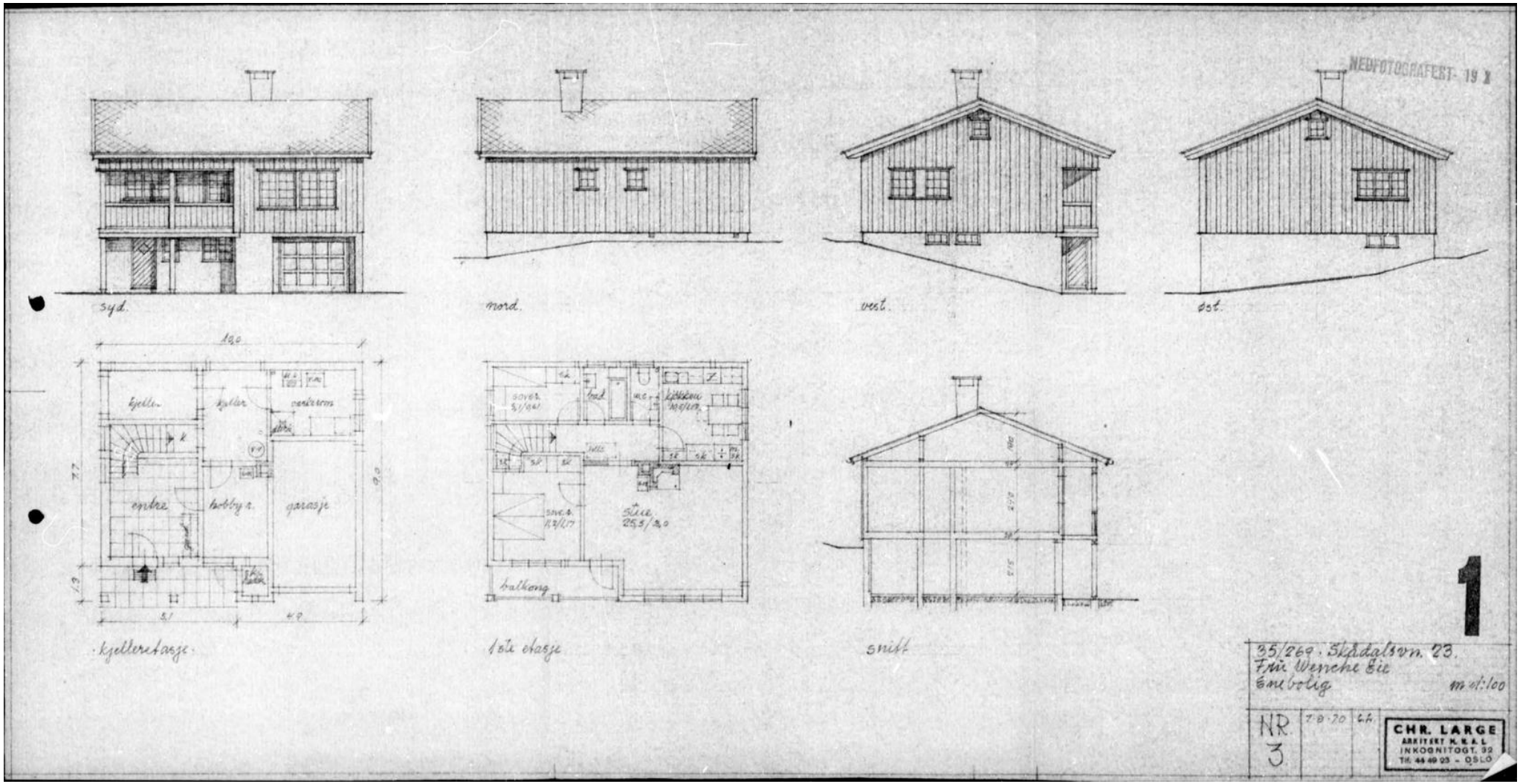


plan

1

35/269 Skådalsvn. 23 Fru Wenche Eie		7-8-70	e.h.
NR. 4.	Carport	m=1:100	

CHR. LARGE
ARKITEKT M.N.A.L.
INKOGNITOGT. 32
TLF. 44 49 23 - OSLO


NEDFOTOGRAFERT 19
syd.
nord.
vest.
øst.
kjelleretasje
1ste etasje
snitt
35/269 . Skådalsvn. 23.
Frk Werche Eie
Enebolig
m.st:1:00
NR 3
7.8.70
CHR. LARGE
ARKITEKT M.N.A.L.
INKOGNITOGT. 32
Tlf. 46 49 23 - OSLO

Wenche Eie.Skådalsvn. 23.0389 Oslo 3.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 35 BNR: 269, 889 OG 1105.

ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 1105
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Skådalsveien
over gnr. 35 bnr. 889 og 269
som vist med blå farge på kart nedenfor.

DAGBOKFØRT
10. APR. 86 021835
BYSKRIVEREN I OSLO

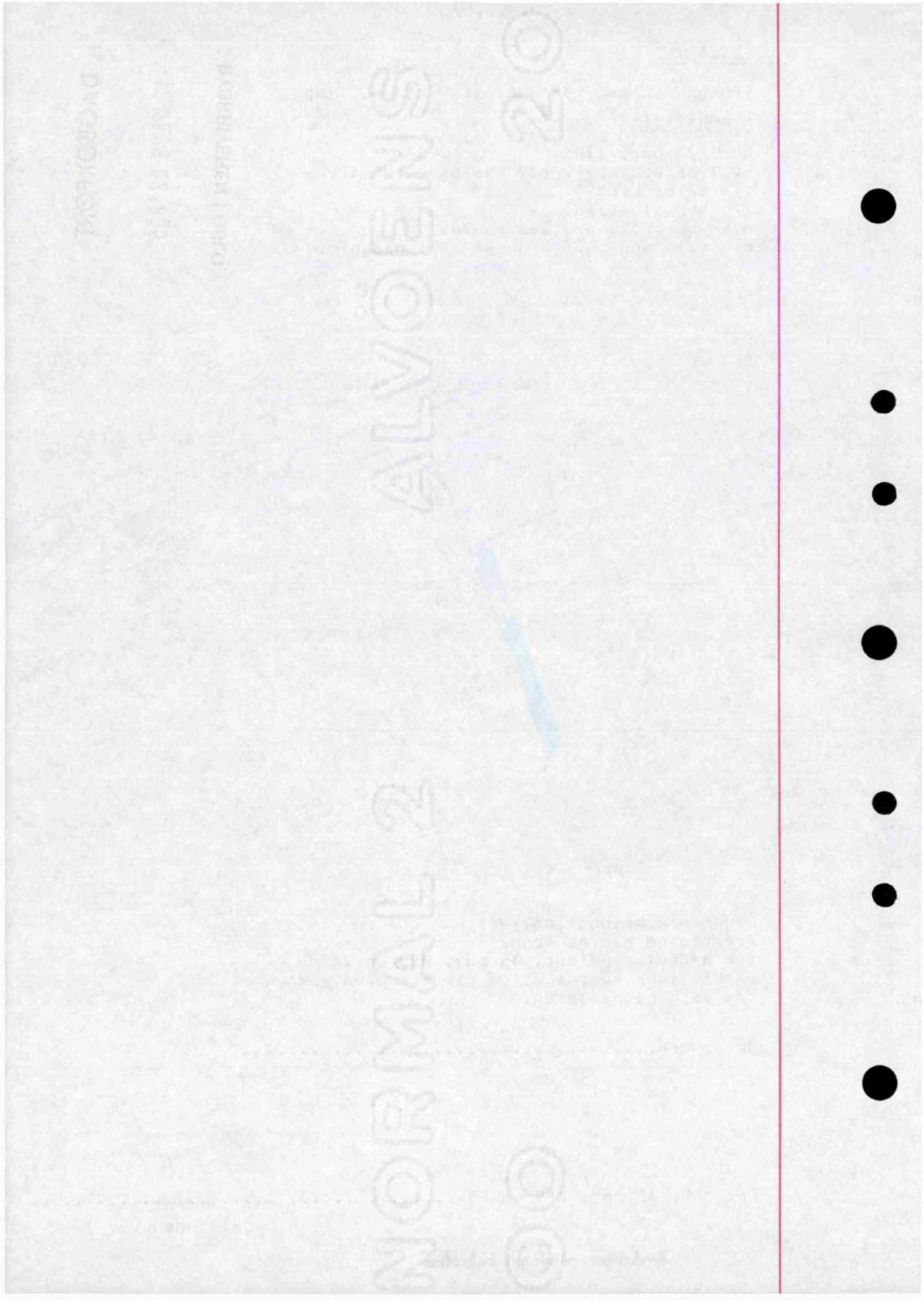


Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 35 bnr. 889 og 269
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 11/2-1986

For gnr. 35 bnr. 269 og 889 Wenche Eie
(Hjemmelsinnehaver)

Avskriftens riktighet bekreftes KB



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org. nr.: 971 040 823

Doknr: 781656 Tinglyst: 26.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:200804660-3

Rettkopi bekreftes

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 35/269, 1105

ATKOMSTVEI:
Gnr. 35 bnr. 269 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei foran carport på gnr. 35 bnr. 1105 som vist med gul farge på kartbilaget.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

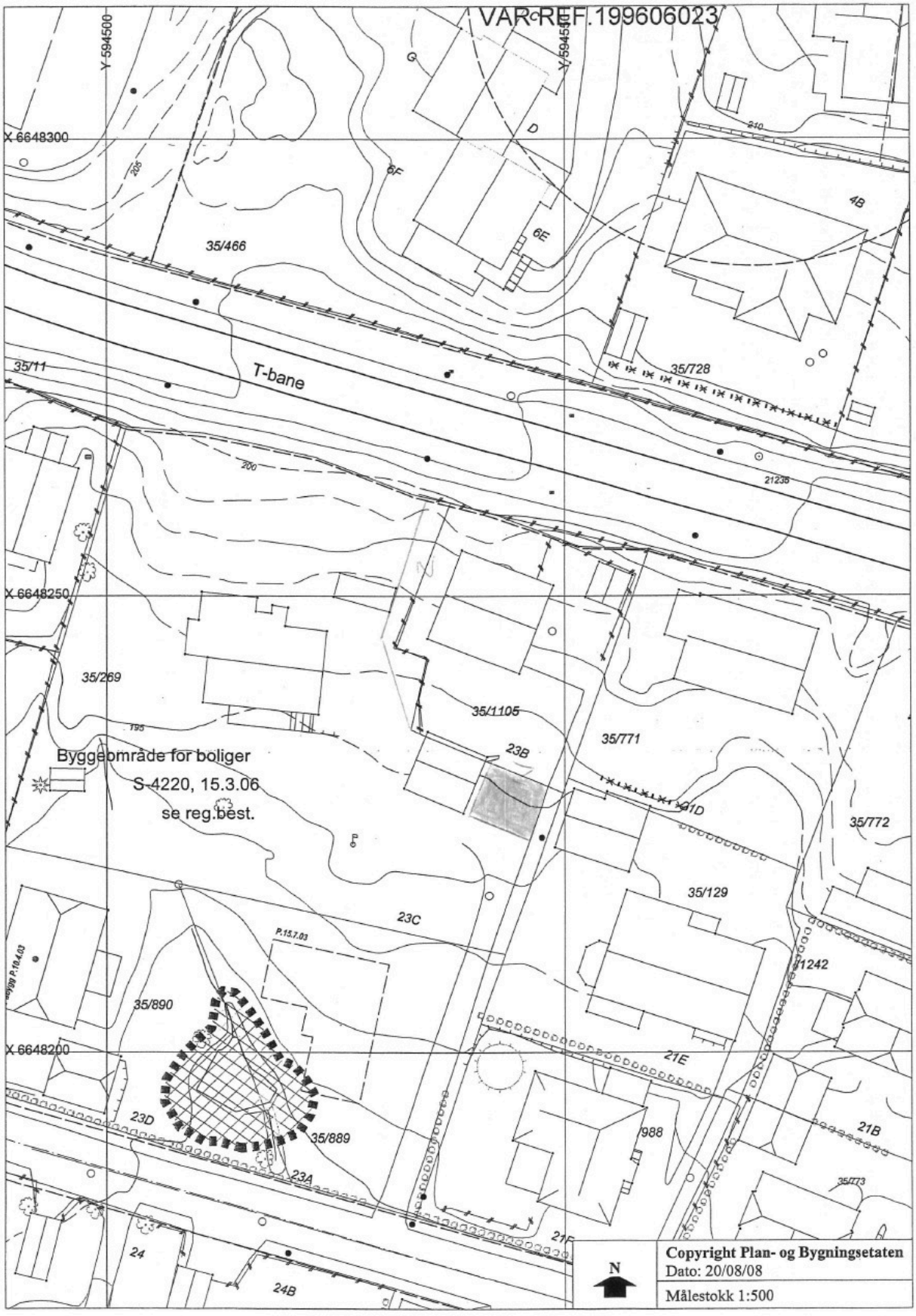
Gårdsnummer	Bruksnummer
35	1105

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiendom 35/1105 : Oslo 2/6-08 Lars Eie 280170 [redacted]

Sted | Dato | Lars Thoralf Eie, Hjemmelshaver | Fødselsnr. 11 siffer

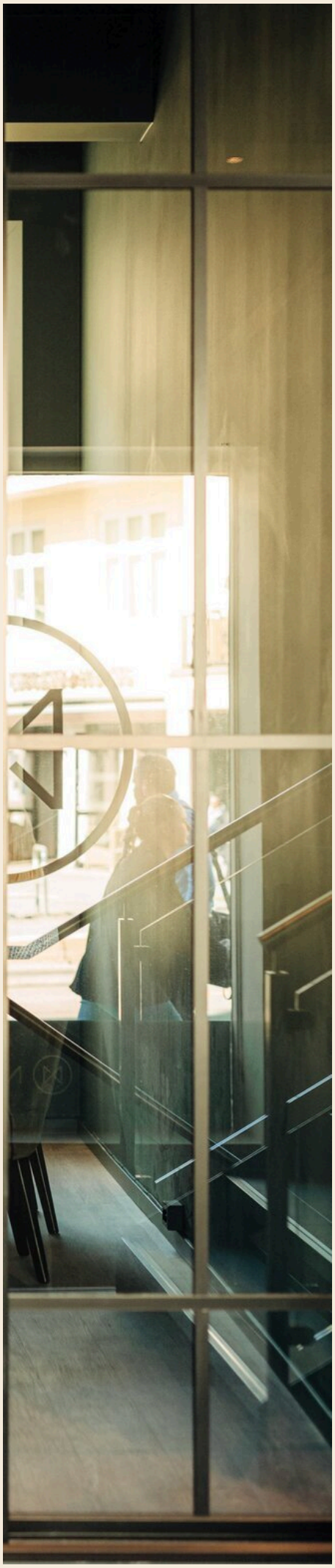

VAR REF. 199606023
Y 594500
X 6648300
X 6648250
X 6648200
35/466
35/11
T-bane
35/728
35/269
35/1105
35/771
35/772
35/129
35/890
35/889
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
23B
23C
23D
23A
21D
21E
21B
21C
21242
24
24B
4B
6F
6E
D
G
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 20/08/08
Målestokk 1:500
N

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

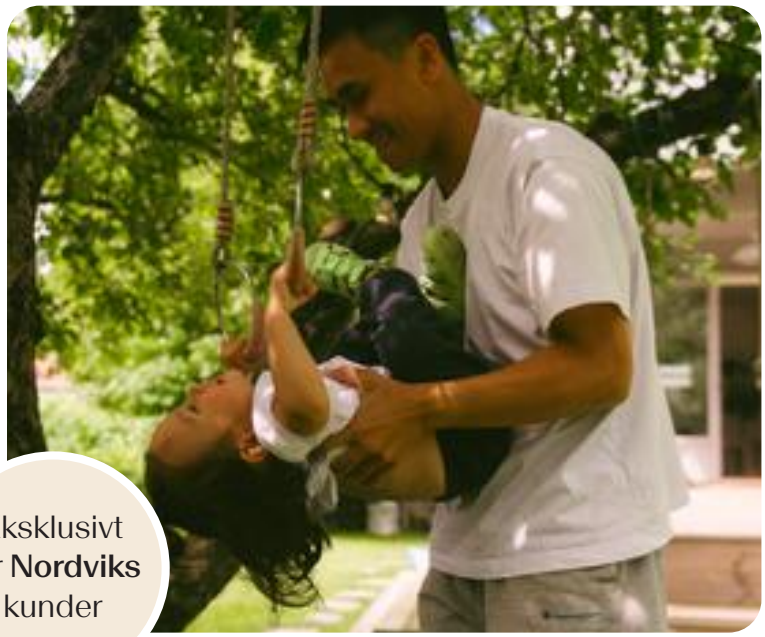


Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0348/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skådalsveien 23B 0781 OSLO
Matrikkel: Gnr 35, bnr 1105 (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)

Denne boligen er presentert av:



Sander Flåte
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
s.flate@nordvikbolig.no
994 75 337



Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836

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