NORDVIK

Damkroken 14

4 soverom | 173 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Damkroken 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
32	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Egenerklæringsskjema
50	Tilstandsrapport
72	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende og svært lekkert funkis townhouse i kjede m/idyllisk beliggenhet! Garasje. Skjermet hage. Tennisbane (andel)

Prisantydning	**16 900 000,-**
Omkostninger	**423 880,-**
Totalpris	**17 323 880,-**
BRA-i	**173 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1946**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

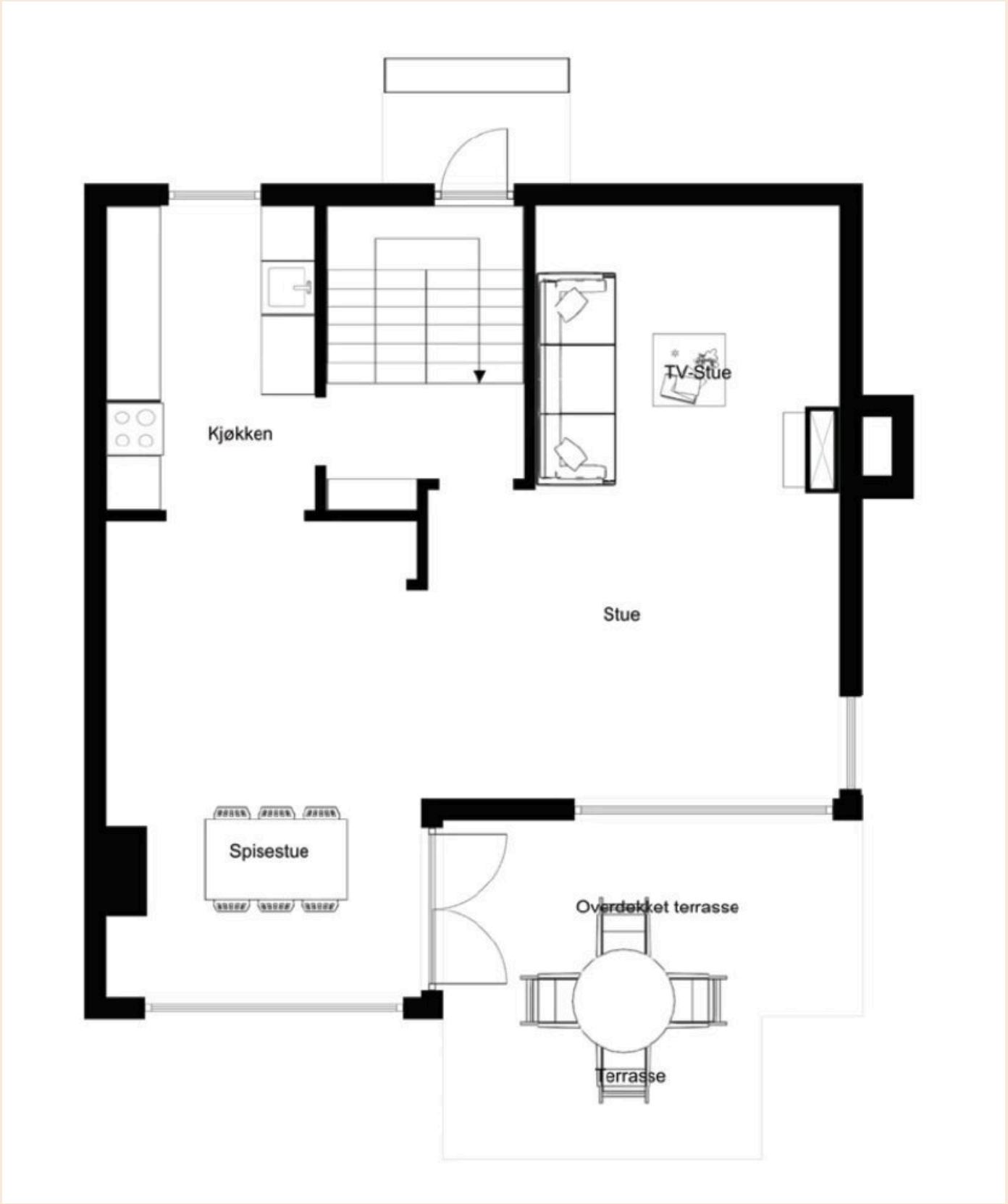
Velkommen til Damkroken 14!
Dette er en svært lekker funkisbolig i kjede (ende), med skjermet beliggenhet innerst i blindvei og med grøntdrag, bekk og park rett utenfor. Boligen er vesentlig oppgradert i nyere tid og har en funksjonell planløsning over tre plan. Eiendommen byr på en lettstelt og frodig hage med gode uteplasser. Bilen parkeres enkelt i garasje, og det disponeres ekstra biloppstillingsplass.

Høydepunkter:

- Tiltalende og oppgradert funkisbolig i kjede (ende), innerst i blindvei
- Eksklusive detaljer og smakfulle løsninger
- Parkmessig beliggenhet med bekk og grøntdrag rett utenfor
- Frodig og skjermet hage mot bekkedrag
- Fantastiske uteplasser uten innsyn og støy
- Tinglyst andel i tennisbane
- Garasje + ekstra biloppstillingsplass
- Godkjent rammetillatelse

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm



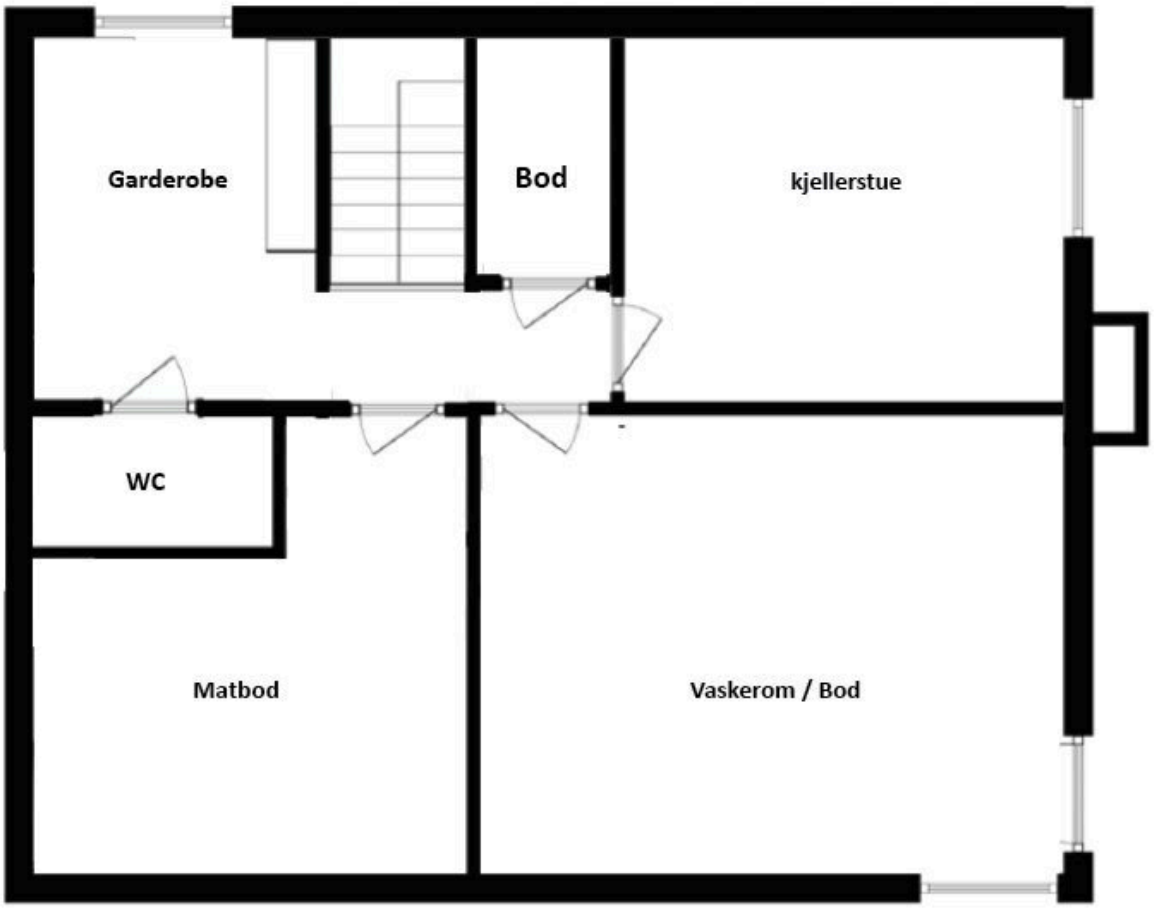
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm




















































Polar
bear


TIGER












Miele
Miele

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
5-0061/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Damkroken 14, 0373 OSLO
Gnr 39, bnr 300 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Maria Anulata D'Erasmo
Joachim Østlie

Kjøpesum og omkostninger
16 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
422 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
423 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
438 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 323 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 338 880,- (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
1946

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 173 kvm
Totalt BRA: 173 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 55 kvm. Trapperom, vaskerom, innredet rom, toalettrom, kjellerboder
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, trapperom, kjøkken, spisestue, stue
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Trapperom, bad /wc, 3 soverom, kontor/soverom
Total BRA: 55 kvm.

Innhold
Boligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
Kjeller BRA-i 55 m². Trapperom, vaskerom, innredet rom, toalettrom, kjellerboder
1. etasje BRA-i 63 m². Entré, trapperom, kjøkken, spisestue, stue
2. etasje BRA-i 55 m². Trapperom, bad /wc, 3 soverom, kontor/soverom

I tillegg disponeres parkering i garasje, samt disposisjonsrett til tennisbane.

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har en meget tiltalende adkomst via asfaltert intern sti. Boligen har en ypperlig beliggenhet ytterst i husrekken, og har stor hjørnehage som omkranser boligen. Inngangspartiet er overbygget, og har en nydelig teak ytterdør med glassfelter. Boligens fasader ble renset/vasket, samt løs puss utbedret og malt helt på nytt i 2026. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Hele boligen er blitt innvendig malt i 2026.

Stue og spisestue:

Stuen er av svært generøs størrelse, med mange innredningsmuligheter. Rommet har store vindusflater vendt ut mot hagen, noe som gir oppholdsrommet rikelig med behagelig dagslys. I stuen er det god plass til sofaseksjon og tv-møbel. I sofakroken er det en peisovn, denne sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. I andre enden av stuen er det naturlig plass til stort spisebord - her er det plass til mange gjester!

Fra spisestuen er det utgang til den herlige terrassen. Det er etablert en flott markterrasse utenfor stuen, med god plass til sittegruppe. Over markterrassen er det satt opp en pergola, denne er dekket av en vakker klatrehortensia - denne blir etter hvert som et grønt tak, her kan sommerkveldene nytes! Fra markterrassen er det videre utgang til hagen. Hagen er av fin størrelse, og byr på flere gamle frukttrær og bærbusker.

Kjøkken:
Fra spisestuen er det inngang til kjøkkenet. Boligen har et lekkert Bulthaup-kjøkken med integrerte hvitevarer fra 2009. Innredningen byr på rikelig med benk- og skapplass. Under overskapene er det montert spotbelysning, og kjøkkenvinduet gir både dagslys og et pent utsyn mot gårdsplassen og de frodige omgivelsene. For en sømløs og helhetlig finish er det montert avtrekksvifte nedfelt i koketoppen.

2. ETASJE
Trapperom:
Fra trappen kommer man opp i en lys gang. Herfra er det inngang til et svært lekkert baderom, samt fire gode soverom.

Bad/WC:
Etasjen har et meget pent baderom, renovert i 2009. Rommet har fliser på gulv, malt himling samt veggflater med både fliser og malte flater. Det er lun gulvvarme i rommet. Videre er badet innredet med dusjnisje, badekar, servantinnredning og toalett. Det er tilkoblet mekanisk avtrekk fra rommet, dette ble etablert i 2026.

Fire soverom:
Boligen har fire soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i romslig garderobeløsning. Soverom nr. 2, 3 og 4 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

KJELLER
Trapperom:
Fra trappen kommer man ned i en gang, med videre inngang til bodarealer, vaskerom og toalettrom.

Innredet rom:
Etasjen har et innredet rom, som benyttes som stue. Rommet tilfredsstiller ikke kravet til rom for varig opphold, se punktet Ferdigattest for mer informasjon. Dagens eiere har innredet rommet med sofa og øvrig møblement.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom i kjeller med malte betongvegger og betonggulv med sluk. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Boligens varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet. Eier oppgraderte rommet med nytt sluk, bunnledning og betonggulv i 2020. Det er montert mekanisk avtrekk ut fra vaskerommet.

Toalettrom:
I tillegg har etasjen et smart toalettrom. Rommet er utstyrt med vegghengt wc og servant med innredning. Det er fliser på gulv, samt fliser og malte vegger. Rommet ble renovert i 2015.

Bodareal:
Øvrig areal i etasjen er bodareal, og egner seg til lagring.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Malte originale tregulv og parkett. Betong i kjeller med unntak av trappegangen som har parkett
Vegger: Sparklet og malte veggflater, malt puss.
Himling: Malte himlinger, takessplater og spilepanel.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Garasjeplass medfølger, samt 1 biloppstillingsplass utenfor garasje.

Det er også mulig å parkere i forhagen på egen tomt. Se utomhusplan vedlagt i salgsoppgaven.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Utbedringer, oppgraderinger og påkostninger i boligen:
2009: | Totalrenovering av boligen | Etterisolering av yttervegger (åpnet inn til tegl) | Mindre planendringer for bedre planløsning | Rehabilitering av originale vinduer | Nye innvendige overflater | Nytt rør i rør system | Nytt elektrisk anlegg med nytt sikringsskap og skjult anlegg |

Nytt kjøkken (Bulthaup) | Nytt bad med dusj og badekar | Nytt kontor | Integrert belysning

2010: | Ny taktekking, beslag og takrenner i sink

2015: | Rehabilitert toalettrom/bad i underetasje | Installert ny vedovn i underetasje | Fasader pusset og malt

2016: | Andel i tennisbane (tilknyttet eiendommen)

2018: | Integrert stuemøbel (Pur Norsk, Abel)

2019: | Installert varmepumpe (luft til luft)

2020: | Drenering og isolering rundt hele huset (underetasje) | Isodrain og nye dreneringsledninger | Skiftet vann og avløp ut til offentlig nett | Pigget opp underetasje og byttet avløpsrør/bunnledning ved vaskerom | Ny terrasse (Kebony) med pergola og beplantning | Opparbeidet hage med ferdigplen og skiferbelegg

2022: | Søknad/rammesøknad om tilbygg og hybel

2026: | Innvendig overflatemaling | Fasader renset/vasket, løs puss utbedret og malt helt på nytt | Ny mekanisk avtrekksvifte på bad

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/våtrom er rehabilitert i 2009. Bygg og tømrerarbeider ble utført og koordinert av Byggmester Einar Fredrikstad A/S. Rørleggerarbeider ble utført av Stoltenberg & Rosing. Elektroarbeider på bad ble utført av PRElektro AS. Vaskerom i underetasje er oppgradert, og sluk/bunnledning ble skiftet i 2020. Arbeid er utført av fagfolk, og kvitteringer og fotodokumentasjon foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad (2009): ny oppbygging med membran/tettesjikt (utført fagmessig av fagfolk, utførende entreprenør: Byggmester Einar Fredrikstad A/S). Vaskerom (2020): bunnledning og sluk skiftet. I 2020 ble også avløpsledningen fra huset og helt ut til offentlig avløpsnett skiftet/fornyet i sin helhet (ansvarlig entreprenør: ESS BYGG AS). Dokumentasjon foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon foreligger i form av fakturaer/kvitteringer og fotodokumentasjon. Bad (2009) ble utført fagmessig med Byggmester Einar Fredrikstad A/S som utførende entreprenør, rørlegger Stoltenberg & Rosing
og elektro PR-Elektro AS. Vaskerom/VA (2020) ble utført av ESS BYGG AS (inkl. sluk/bunnledning og avløpsledning ut til offentlig nett). Dokumentasjon kan fremlegges ved behov.

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: 2009: Totalrehabilitering/oppgradering, inkl. arbeider på pipe/ildsted (peis oppgradert/rehabilitert). Ansvarlig hovedentreprenør/koordinator: Byggmester Einar Fredrikstad A/S. 2010: Ny taktekking, beslag og takrenner/nedløp (Protan Tak AS). Bygg-/tømrerarbeider i forbindelse med rehabilitering er utført/koordinert av Byggmester Einar Fredrikstad A/S. 2015: Fasader pusset og malt, samt installert ny vedovn i underetasje, utført av fagfolk. 2020: Ny markterrasse med pergola og beplantning, samt opparbeiding av hage. ESS Bygg AS 2026: Fasadevedlikehold, inkl. utbedring og overflatebehandling/maling (Pro Byggeservice AS). Arbeid er utført av fagfolk, og dokumentasjon foreligger.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering og isolering rundt huset ble utført i 2020, inkludert graving rundt grunnmur og skifte av avløpsrør. I forbindelse med arbeidene ble også areal under hagestue støpt igjen. Utført av ESS BYGG AS. Dokumentasjon foreligger.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid er utført av registrert elektroforetak. Elektroarbeider i forbindelse med rehabilitering av bad i 2009 ble utført av PR-Elektro AS. Dokumentasjon foreligger.

4. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av el-billaderer utført av PR-Elektro AS i 2018

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp er oppgradert. Rørleggerarbeider i forbindelse med rehabilitering i 2009 ble utført av Stoltenberg & Rosing. I 2020 ble avløpsledningen fra huset og helt ut til offentlig avløpsnett skiftet/fornyet i sin helhet, og bunnledning/sluk ved vaskerom ble oppgradert (ansvarlig entreprenør: ESS BYGG AS). Dokumentasjon foreligger.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen har et eksisterende tilbygg i stuen (oppført ca. 1956). Dette er en etablert del av boligen og er oppført som godkjent løsning.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning,

septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Tilknyttet offentlig vann og avløp.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen ble totalrehabilitert i 2009, inkludert etterisolering (utførende entreprenør: Byggmester Einar Fredrikstad A/S). Malerarbeider og rehabilitering av originale vinduer er utført av Morten Fredrikstad A/S. Toalettrom i underetasje ble rehabilitert i 2015 (uten sluk). Varmepumpe (luft til luft) er installert. Dokumentasjon foreligger.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført ca. 2010. Det ble gjort tiltak i etterkant med radonsikring/radonduk i aktuelle områder. Dokumentasjon foreligger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Eventuell kommentar: Ingen kjente feil eller skader. Bad rehabilitert 2009. Vaskerom oppgradert, sluk og bunnledning skiftet 2020.

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: Det har vært observert noe fukt/saltutslag lokalt ved soteluke, vurdert knyttet til åpen pipe og nedbør. (se tilstandsrapport)

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Nei. Eventuell kommentar: Drenering og isolering rundt huset er utført i 2020, og det er ikke kjent feil ved dreneringen. Det er observert noe lokal fukt/saltutslag ved pipe/soteluke i underetasje, vurdert knyttet til nedbør i åpen pipe (se tilstandsrapport). Det er ikke kjent sopp- eller råteskader.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Rotteaktivitet ble registrert i 2019 i forbindelse med lekkasje/sprekk i naboens avløpsledning i tilknytning til offentlig avløp. Forholdet ble utbedret, og det ble i tillegg gjennomført ekstra sikringstiltak, som dreneringsarbeider og oppgradering av avløpsløsninger. Det har ikke vært rotter eller mus siden. Vi har ikke observert skjeggkre eller andre skadedyr.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei. Eventuell kommentar: Ingen utleiedel/hybel i dag. Godkjent hybelløsning hos PBE foreligger i 3 år(dokumentasjon kan fremlegges).

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport foreligger (2026).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i tilstandsrapport og salgsdokumenter (2026). Tidligere arealopplysninger har også fremgått av tidligere dokumenter/rapporter og byggesaker.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Godkjent rammetillatelse hos PBE for denne eiendommen (vedtaksdato 11.05.2026, sak 2025/17406-11, gyldig i 3 år): hybelløsning/bruksendring, tilbygg og utvidet kjeller under terrasse, samt fasadeendringer. Tiltaket omfatter også utvendig kjellertrapp (rømning) og nye vinduer. På tak er det godkjent inntrukket rekkverk som fallsikring.

Bygningssakkyndig
Geir Schwanitz

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.05.2026
Bygning:
Ny taktekking i 2010. Betongtakstein på skråtak over stue. Ukjent alder. Nye beslag, renner og nedløp med sink i 2010. Grunnmur med betongkonstruksjon. Murte veggkonstruksjoner over grunnmur. Fasader er totalrehabilitert, pusset og malt i 2015. Vasket og nymalte fasader i 2026.

Vinduer:
Rehabilitert originale doble vinduer i 2009.

Dører:
Teak hovedinngangsdør med glassfelt, ukjent alder.
3- lags isolerglass i balkongdør fra 1980/1983.
Malte slette innerdører.

Trapper:
Malt tretrapp mellom etasjene.
Manglende håndløper på én side av trappen.

Balkong/terrasse:
Markterrasse med Pergola.

VVS-installasjoner:
Nytt rør i rørsystem 2009.
Nytt avløpssystem i 2009.
Bunnledning skiftet i 2020
Oppvarming skjer med varmepumpe (luft til luft) og elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på baderom/toalett rom.
Varmekabler under parkett i kjeller.
Murt peis i stue. Vedovn i underetasje vaskerom.

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom kjeller.
Varmepumpe luft-til-luft installert i 2019.
Røykvarsler og pulverapparat i boligen.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon med lufteluker i vegg. Mekanisk avtrekk fra baderom og toalett rom.

Elkraft:
El- anlegg med automatsikringer i skap.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Alle fastmonterte hvitevarer på kjøkken og bad følger med.

Følger ikke med boligen: vaskemaskin, tørketrommel i vaskerom og kjøl/frys i matbod.
Følgende medfølger ikke boligen ved salget:
Pendellampe trapperom og spisestue , "Abelhylle" Pur Norsk i spisestue

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

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

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

Oppvarming
Oppvarming skjer med varmepumpe (luft til luft) og elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på baderom/toalett rom. Varmekabler under parkett i kjeller. Peis i stue og vedovn i underetasje.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 24617 kWh. Strømkostnad forrige år: 22912 kr (inkl. nettleie).
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 855,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

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

Renovasjonsgebyr: 7 670,10,-
Vann-og avløpsgebyr: 16 592,12,-
Feie-og tilsynsgebyr: 236,-
Eiendomsskatt: 21 855,-
Totale avgifter: 46 353,22,-

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 23000 kr
Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 400 kr
TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1100 kr
Andre fyringskilder: 500 kr

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

Eiendomsskatt

Kr 21 855,- 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
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Megler har forsøkt å innhente formuesverdi hos Skatteetaten, men dette har ikke latt seg oppdrive.

Forsikring
Fremtind forsikring AS
Polisenr: 30103700

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 390 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en svært idyllisk tomt, godt skjermet for trafikk og innsyn. Selger beskriver hagen slik:
Hagen er en stor kvalitet. Den er lettstelt og passe stor, men samtidig frodig og etablert, med gamle frukttrær og bærbusker. Den gir både skjerming og romfølelse, og uteplassene blir brukt mye gjennom sesongen. Terrassen er lun og privat, og pergolaen med klatrehortensia blir etter hvert som et grønt tak, helt nydelig når den står i sitt. Det er noe eget ved å kunne spise middag ute under et grønt tak.

En liten hverdagsluksus er at man faktisk kan rusle ut for en tenniskamp på egen tennisbane. Det gjør det enkelt å få litt aktivitet, uten planlegging, og det blir fort en naturlig del av uka.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Det er gjort radonmålinger i boligen. Selger opplyser at det ble utført radonmåling ca. 2010. Noe forhøyede verdier ble registrert i bod under trapp (i forhold til daværende grenseverdier). Det ble gjort tiltak i etterkant med radonduk under trapp og i garderobe.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt, sentralt og rolig boligområde på Vinderen i Oslo. Her har du umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, treningssenter og svømmehall m.m. Det er i underkant av 20 minutters gange til Hemingbanen som er et flott idrettsanlegg med bl.a. flere fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype, idrettshall for håndball og basket, samt en nyere hall med fire tennisbaner og stor, nedfelt trampolinegrop. Boligen ligger også i nærhet til tursti som tar deg innover i Nordmarka, med milevis av tur- og skiløyper, flere idylliske badevann og slalåmbakke. For mer urbane søndagsturer anbefales Frognerparken som byr på piknikmuligheter, solbading, yrende folkeliv, Norges største samling av roser, samt den verdenskjente Vigelandsparken - alt i gangavstand fra eiendommen.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Vinderen og Coop Mega Vinderen. Vinderen sentrum har også bl.a. post, bank, apotek, helsekost, klær, interiør, kafé/restaurant, lege og tannlege etc. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Majorstuen og Bogstadveien velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og trikk.

Nærmeste T-banestasjoner er Blindern og Vinderen som ligger ca. 450 m og 500 m unna. Med bil fra Vinderen tar det ca. 3 min til Majorstuen, 8 min til Oslo S, 8 min til Bygdøy og 38 min til Oslo Lufthavn.

Selger forteller om sitt forhold til nærområdet:
Damkroken har et veldig fint naboskap. Folk er hyggelige, åpne og hjelpsomme, og det er lett å bli kjent. Det kan være en kort prat i porten, en kopp kaffe på trappa, eller at man blir stående litt over hekken. Det føles enkelt og uformelt.

Miljøet er variert og stabilt, med flere generasjoner og folk i ulike livsfaser. Det gir en god stemning i nabolaget og en trygghet i hverdagen. Gjennom årene har det vært mye hyggelig sosialt, både gatefester, nabofester og små vinkvelder. Tennisbanen har også vært en fin bonus. Det er kort vei bort og lav terskel for en uformell kamp, og

ofte blir det en prat i samme slengen. Det sosiale miljøet har betydd mye for oss. Vi har fått gode venner i gata, og det er et sted der det er lett å høre til.

Nærmiljøet er en sjelden kombinasjon av frodig natur og veldig sentral beliggenhet. Damkroken er rolig og skjermet med lite trafikk innerst i en blindvei. Huset huset ligger helt inntil grøntdraget med bekken rett bak. Det gjør at naturen blir en del av hverdagen, ikke som et sted man må oppsøke, men som noe som alltid er der. Vindernfossen endrer lyd og kraft gjennom årstidene og gir området en tydelig karakter. Grøntdraget langs bekken er frodig og rikt på fugleliv, og bekken har ørret. Samtidig er du bare minutter til Majorstuen og sentrum, og det er nettopp den kombinasjonen som gjør dette stedet uvanlig.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men det er blitt utstedt et ekspedisjonsdokument for 5 boliger i rekke datert 1946. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. I tillegg foreligger det et arkivkort fra 1947 hvor det fremkommer at prosjektet var ferdig inspisert.

Det er blitt utstedt ferdigmelding for tilbygg til enebolig på eiendommen datert 21.04.1961. Det foreligger også tegninger som viser tilbygg til enebolig fra 1956. Tegningen viser en forlengelse av stuen, ut mot hagen.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Det gjøres oppmerksom på at de siste godkjente byggetegningene er av noe varierende kvalitet, og rommenes benevnelse er i varierende grad mulig å tyde. I 2. etasje er det ene soverommet opprinnelig tegnet som et baderom. I kjeller er vaskerom blitt flyttet inn i et opprinnelig bodareal, og det tidligere vaskerommet er blitt til bod. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Selger har fått utarbeidet en rammetillatelse fra Oslo kommune. Tiltaket omfatter tilbygg mot øst, riving av og oppføring av tilbygg mot vest, utvidelse av kjeller og etablering av utvendig kjellertrapp, fasadeendring samt fallsikring med inntrukket rekkverk på tak samt bruksendring og innvendige endringer.

Rammetillatelsen, samt illustrasjoner som viser tiltakene, ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter som ønsker å fortsette dette utviklingsarbeidet bes sette seg grundig inn i områdets reguleringsbestemmelser samt kommunens tillatelser.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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/

Pågående byggesaker:
- Damkroken 14 - tilbygg, utvidet kjeller under terrasse, fasadeendringer og bruksendring. Saksnummer: 202517406.
- Damkroken 6 - bruksendring av kjeller til bolig. Saksnummer: 202511072

Eiendommen ligger under marin grense.

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

Plan- og 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.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/39/300:
11.11.1946 - Dokumentnr: 11053 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om adkomstrett. Med flere bestemmelser

14.04.1947 - Dokumentnr: 3686 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om benyttelse. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser. Endringer i reguleringsplan

08.05.1950 - Dokumentnr: 5382 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn. Bestemmelse om kloakkledning. Med flere bestemmelser

Megler har forsøkt å innhente servituttene med dagboknr. 11053, 3686 og 5382 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne dem. Heftelsene medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsenes ordlyd.

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: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 22 200,-

Samlet skal selger betale kr. 171 500,- 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
- Selgers egenerklæring, datert 19.05.2026
- Tilstandsrapport, datert 09.05.2026
- Energiattest, datert 18.05.2026
- Reguleringsplankart, datert 06.02.2026
- Ekspedisjonsdokument, datert 1945
- Arkivkort, datert 1947
- Ferdigmelding tilbygg, datert 1961
- Byggemeldte tegninger, datert 1946, 1956
- Rammetillatelse og illustrasjon

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 22. mai 2026

Megler
Anders Diep Kanck, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91312549

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Damkroken 14

Nabolaget Frøen/Vinderen østre - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	**8 min** 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	**16 min** 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	**19 min** 1.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	**15 min** 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**21 min** 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**23 min** 2 km
Heltberg Bislett	**6 min**

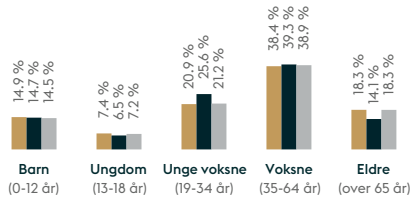
Offentlig transport

Blindern Linje 4, 5	**6 min** 0.5 km
Steinerud T Linje 1N	**8 min** 0.6 km
Forskningsparken T Linje 17, 18	**12 min** 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**8 min** 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 6.9 km

Barnehager

Hvitveisen barnehage (1-5 år) 35 barn	**4 min** 0.3 km
Universitetets barnehage (0-5 ... 63 barn	**6 min** 0.5 km
Forskningsparken Montessori (1... 39 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frøen/Vinderen østre	1 368	626
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Vindern skole	8 min
Tørteberg kunstgressbane	10 min
SATS Vinderen	9 min
Mudo Vinderen	11 min

«Lyst og grønt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100



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

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
19. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Damkroken 14, 0373 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Maria Anulata D'Erasmo, Joachim Østlie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2008

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: 30103700
Forsikret i: Fremtind forsikring AS

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/våtrom er rehabilitert i 2009. Bygg og tømrerarbeider ble utført og koordinert av Byggmester Einar Fredrikstad A/S. Rørleggerarbeider ble utført av Stoltenberg & Rosing. Elektroarbeider på bad ble utført av PR-Elektro AS. Vaskerom i underetasje er oppgradert, og sluk/bunnledning ble skiftet i 2020. Arbeid er utført av fagfolk, og kvitteringer og fotodokumentasjon foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad (2009): ny oppbygging med membran/tettesjikt (utført fagmessig av fagfolk, utførende entreprenør: Byggmester Einar Fredrikstad A/S). Vaskerom (2020): bunnledning og sluk skiftet. I 2020 ble også avløpsledningen fra huset og helt ut til offentlig avløpsnett skiftet/fornyet i sin helhet (ansvarlig entreprenør: ESS BYGG AS). Dokumentasjon foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon foreligger i form av fakturaer/kvitteringer og fotodokumentasjon. Bad (2009) ble utført fagmessig med Byggmester Einar Fredrikstad A/S som utførende entreprenør, rørlegger Stoltenberg & Rosing og elektro PR-Elektro AS. Vaskerom/VA (2020) ble utført av ESS BYGG AS (inkl. sluk/bunnledning og avløpsledning ut til offentlig nett). Dokumentasjon kan fremlegges ved behov.

---

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: 2009: Totalrehabilitering/oppgradering, inkl. arbeider på pipe/ildsted (peis oppgradert/rehabilitert). Ansvarlig hovedentreprenør/koordinator: Byggmester Einar Fredrikstad A/S. 2010: Ny taktekking, beslag og takrenner/nedløp (Protan Tak AS). Bygg-/tømrerarbeider i forbindelse med rehabilitering er utført/koordinert av Byggmester Einar Fredrikstad A/S. 2015: Fasader pusset og malt, samt installert ny vedovn i underetasje, utført av fagfolk. 2020: Ny markterrasse med pergola og beplantning, samt opparbeiding av hage. ESS Bygg AS 2026: Fasadevedlikehold, inkl. utbedring og overflatebehandling/maling (Pro Byggeservice AS). Arbeid er utført av fagfolk, og dokumentasjon foreligger.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering og isolering rundt huset ble utført i 2020, inkludert graving rundt grunnmur og skifte av avløpsrør. I forbindelse med arbeidene ble også areal under hagestue støpt igjen. Utført av ESS BYGG AS. Dokumentasjon foreligger.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid er utført av registrert elektroforetak. Elektroarbeider i forbindelse med rehabilitering av bad i 2009 ble utført av PR-Elektro AS. Dokumentasjon foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av el-billaderer utført av PR-Elektro AS i 2018

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp er oppgradert. Rørleggerarbeider i forbindelse med rehabilitering i 2009 ble utført av Stoltenberg & Rosing. I 2020 ble avløpsledningen fra huset og helt ut til offentlig avløpsnett skiftet/fornyet i sin helhet, og bunnledning/sluk ved vaskerom ble oppgradert (ansvarlig entreprenør: ESS BYGG AS). Dokumentasjon foreligger.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen har et eksisterende tilbygg i stuen (oppført ca. 1956). Dette er en etablert del av boligen og er oppført som godkjent løsning.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilknyttet offentlig vann og avløp.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen ble totalrehabilitert i 2009, inkludert etterisolering (utførende entreprenør: Byggmester Einar Fredrikstad A/S). Malerarbeider og rehabilitering av originale vinduer er utført av Morten Fredrikstad A/S. Toalettrom i underetasje ble rehabilitert i 2015 (uten sluk). Varmepumpe (luft til luft) er installert. Dokumentasjon foreligger.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført ca. 2010. Det ble gjort tiltak i etterkant med radonsikring/radonduk i aktuelle områder. Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil eller skader. Bad rehabilitert 2009. Vaskerom oppgradert, sluk og bunnledning skiftet 2020.

---

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: Det har vært observert noe fukt/saltutslag lokalt ved soteluke, vurdert knyttet til åpen pipe og nedbør. (se tilstandsrapport)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering og isolering rundt huset er utført i 2020, og det er ikke kjent feil ved dreneringen. Det er observert noe lokal fukt/saltutslag ved pipe/soteluke i underetasje, vurdert knyttet til nedbør i åpen pipe (se tilstandsrapport). Det er ikke kjent sopp- eller råteskader.

---

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.

Ja

Beskriv: Rotteaktivitet ble registrert i 2019 i forbindelse med lekkasje/sprekk i naboens avløpsledning i tilknytning til offentlig avløp. Forholdet ble utbedret, og det ble i tillegg gjennomført ekstra sikringstiltak, som dreneringsarbeider og oppgradering av avløpsløsninger. Det har ikke vært rotter eller mus siden. Vi har ikke observert skjeggkre eller andre skadedyr.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen utleiedel/hybel i dag. Godkjent hybelløsning hos PBE foreligger i 3 år(dokumentasjon kan fremlegges).

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport foreligger (2026).

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i tilstandsrapport og salgsdokumenter (2026). Tidligere arealopplysninger har også fremgått av tidligere dokumenter/rapporter og byggesaker.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Godkjent rammetillatelse hos PBE for denne eiendommen (vedtaksdato 11.05.2026, sak 2025/17406-11, gyldig i 3 år): hybelløsning/bruksendring, tilbygg og utvidet kjeller under terrasse, samt fasadeendringer. Tiltaket omfatter også utvendig kjellertrapp (rømning) og nye vinduer. På tak er det godkjent inntrukket rekkverk som fallsikring.

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: 5-0061/26

Tilstandsrapport

Rekkehus

Garasje

Damkroken 14, 0373 OSLO

OSLO kommune

gnr. 39, bnr. 300

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 09.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15735-1121 **Eiendomsverdi ref nr:** KF7207

Autorisert foretak: Schwanitz Development AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir P. Schwanitz

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

Norsk takst

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

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

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

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

Schwanitz Development AS

Rapportansvarlig

Geir P. Schwanitz
Uavhengig Takstingeniør
geirschwanitz@gmail.com
900 94 300

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Totalrenovering av boligen utført i perioden 2009-2020.
Innvendig overflate maling utført i 2026. Fasader malt i 2026.
Boligen gir et meget godt helhetsinntrykk og er godt vedlikeholdt. God dokumentasjon på totalrenoveringen med bla. bilder og beskrivelser.

Rekkehus - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Ny taktekking i 2010.
Betongtakstein på skråtak over stue. Ukjent alder.
Nye beslag, renner og nedløp med sink i 2010.
Grunnmur med betongkonstruksjon. Murte veggkonstruksjoner over grunnmur.
Fasader er totalrehabilitert, pusset og malt i 2015. Vasket og nymalte fasader i 2026.
Rehabilitert originale doble vinduer i 2009.
3- lags isolerglass i balkongdør fra 1980/1983.
Teak hovedinngangsdør med glassfelt, ukjent alder.
Markterrasse med Pergola.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med malte originale tregulv og parkett. Betong i kjeller med unntak av trappegangen som har parkett. Sparklet og malte veggflater, malt puss.
Malte himlinger, takessplater og spilepanel.
Isolert betong mor grunn.
Trebjelkelag mellom etasjene.
Isolert og avrettet i forbindelse med renovering i 2009.
Radonsikring ble utført i forbindelse med rehabilitering i 2009.
Murt peis i stue.
Vedovn i underetasje vaskerom.
Malt tretrapp mellom etasjene.
Manglende håndløper på én side av trappen.
Malte slette innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad /wc
Baderom fra 2009.
Baderommet er innredet med dusjnisje, badekar, servantinnredning og toalett.
Fliser på gulv og fliser og malte flater på vegg. Gulvvarme.
Veggene på baderommet har en kombinasjon av fliser og malte flater. Himlingen er malt.
Tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen.
Sluk og membran er fra 2009.
Mekanisk avtrekk fra baderom nytt i 2026.
Baderommet er innredet med dusjnisje, badekar, servantinnredning og vegghengt toalett.
Vektprosent målt i bunnsvill vegg 10,6 % Tørt.

Ingen fukt registrert etter kontroll av hull i vegg og bruk av Protimeter MMS 3

Vaskerom
Vaskerom i kjeller med malte betongvegger og betonggulv med sluk.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet.

Nytt sluk, bunnledning og betonggulv fra 2020.
Malte betongvegger. Pusset og malt himling.
Originale betongvegger og pusset himling. Overflater oppgradert i 2009.
Bunnledning skiftet i 2020.
Mekanisk avtrekk ut fra vaskerom.
Betongvegger i rommet. Ingen grunn til hulltaking i veggkonstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Bulthaup-kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra 2009.
Atrekksvifte i koketopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller med vegghengt wc og servant innredning. Fliser på gulv, fliser og malte vegger. Nytt toalett rom i 2015.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Nytt rør i rørsystem 2009.
Nytt avløpssystem i 2009.
Bunnledning skiftet i 2020.
Naturlig ventilasjon med lufteluker i vegg. Mekanisk avtrekk fra baderom og toalett rom.
Oppvarming skjer med varmepumpe (luft til luft) og elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på baderom/toalett rom.
Varmekabler under parkett i kjeller.
Varmtvannsbereder plassert i vaskerom kjeller.
Varmepumpe luft-til-luft installert i 2019.
El- anlegg med automatsikringer i skap.
Røykvarsler og pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert til fjell.
Drenering og isolering rundt hele huset ble utført i 2020.
Grunnmuren er oppført med støpt betongkonstruksjon.
Lett skrånende tomt, opparbeidet med gress, busker og trær.
Nytt vann- og avløp er etablert ut til offentlig nett i 2020.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

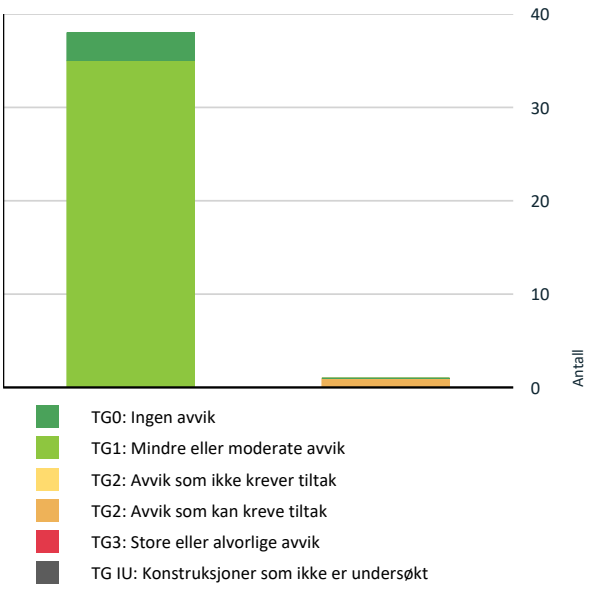
Rekkehus

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

Godkjente tegninger ved søknad om ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av fek. arealmåling.

Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå rapporten nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler som opplyses i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1946

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering/oppgradering	•2010: Ny taktekking, beslag og takrenner i sink •2015: Totalrehabilitert bad U. etg. •2015/2026.: Pusset og malt alle fasader •2016: Kjøpt og tinglyst andel av tennisbanen inn i eiendommen •2018: Pur Norsk integrert stuemøbel Abel •2019: Installert varmepumpe •2020: Drenering og isolering av U. etg. rundt hele huset I tillegg: • Isodrain og nye dreneringsledninger • Byttet ut alle vann- og avløpsrør til offentlig anlegg • Pigget opp U. etg og byttet avløpsrør vaskerom. •2020: Ny Kebony-terrasse med pergola og beplantning •2020: Rehabilitert hage med ferdigplen og skifer platting •2022: Søknad om tilbygg og hybel
2009	Modernisering/oppgradering	• Rensket alle yttervegger inn til teglkonstruksjon, etterisolert • Noen mindre endringer for forbedret planløsning. • Rehabilitert originale vinduer • Nye overflater, nytt rør-i-rør-system • Nytt elanlegg, sikringsskap, skjult el-anlegg • Nytt Bulthaup-kjøkken • Nytt bad med dusj og badekar • Nytt kontor • Integrert belysning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Ny taktekking i 2010.
Betongtakstein på skråtak over stue. Ukjent alder.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Betongtaksten på utbygg i 1. etasje. Ukjent alder

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nye beslag, renner og nedløp med sink i 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Grunnmur med betongkonstruksjon. Murte veggkonstruksjoner over grunnmur.
Fasader er totalrehabilitert, pusset og malt i 2015.

Fasader vasket og malt i 2026.

Vinduer

Beskrivelse
Rehabilitert originale doble vinduer i 2009.
3- lags isolerglass i balkongdør fra 1980/1983.



Balkongdør med isolerglass fra 1980.

Tilstandsrapport



Balkongdør med isolerglass fra 1983 i 2. etasje,



Doble vinduer i malt treramme.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Teak hovedinngangsdør med glassfelt, ukjent alder.



Teak hovedinngangsdør, ukjent alder.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse med Pergola.



Markterrasse i tre. Pergola på terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv med malte originale tregulv og parkett. Betong i kjeller med unntak av trappegangen som har parkett. Sparklet og malte veggflater, malt puss.
Malte himlinger, takessplater og spilepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolert betong mor grunn.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.
Isolert og avrettet i forbindelse med renovering i 2009.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Radonsikring ble utført i forbindelse med rehabilitering i 2009.

Årstall: 2009

TG 1 Pipe og ildsted

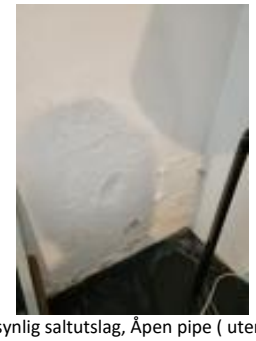
Beskrivelse

Murt peis i stue.
Vedovn i underetasje vaskerom.

Tilstandsrapport



Åpen peis i stue



Pipeløp i kjeller har synlig saltutslag, Åpen pipe (uten pipehatt)
fuktighet fra regn ned i pipa er grunnen til utslag i kjeller.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene i kjelleretasje er av pusset og malt betong/mur.

Synlig salt utslag på pipe i kjeller (se punkt pipe i rapporten).

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom etasjene.
Manglende håndløper på én side av trappen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Malt tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette innerdører.



Malte slette innerdører.



Dør med glassfelt inn mot stue.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD /WC

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2009.
Baderommet er innredet med dusjnisje, badekar, servantinnredning og toalett.
Fliser på gulv og fliser og malte flater på vegg. Gulvvarme.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Servantinnredning og vegghengt toalett.



Badekar.



Dusjnisje

2 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på baderommet har en kombinasjon av fliser og malte flater. Himlingen er malt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membran er fra 2009.



Slukrenne i dusjnisje.

2 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med dusjnisje, badekar, servantinnredning og vegghengt toalett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ny mekanisk avtrekksvifte fra baderom i 2026.

Årstall: 2026



Mekanisk avtrekk på bad.

2 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vektprosent målt i bunnsvill vegg 10,6 % Tørt.

Ingen fukt registrert etter kontroll av hull i vegg og bruk av Protimeter MMS 3

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



Ingen fukt registret inn mot baderom.



Ingen fukt registret i dusjsone. Protimeter MMS 3.



Ingen fukt registret i dusjsone. Protimeter MMS 3.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med malte betongvegger og betonggulv med sluk. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet.

Nytt sluk, bunnledning og betonggulv fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Enkelt vaskerom med gulvsluk i kjeller.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte betongvegger. Pusset og malt himling.
Originale betongvegger og pusset himling. Overflater oppgradert i 2009.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fall til sluk på gulv.

Årstall: 2009

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bunnledning og sluk skiftet i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra vaskerom.

Årstall: 2009

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Betongvegger i rommet. Ingen grunn til hulltaking i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Bulthaup-kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Bulthaup kjøkken innredning.



Bulthap kjøkken innredning, integrerte hvitevarer.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Atrekksvifte i koketopp.

Årstall: 2009

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller med vegghengt wc og servant innredning. Fliser på gulv, fliser og malte vegger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Toalettrom i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Nytt rør i rørsystem 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Nytt avløpssystem innvendig i 2009.
Bunnledning fra 2020.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteluker i vegg. Mekanisk avtrekk fra baderom og toalettrom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming skjer med varmepumpe (luft til luft) og elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på baderom/toalettrom. Varmekabler under parkettgulv i kjeller.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom kjeller.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft-til-luft installert i 2019.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Luft til luft varmepumpe installert i 2019.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El- anlegg med automatsikringer i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Nytt el-anlegg, sikringsskap, skjult el-anlegg i 2009.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt el- anlegg i 2009.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales alltid en utvidet el- kontroll av det elektriske anlegget for egen og andres sikkerhet



Automatsikringer og måler i sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Røykvarsler og pulverapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnmur fundamentert til fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og isolering rundt hele huset ble utført i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført med støpt betongkonstruksjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende tomt, opparbeidet med gress, busker og trær.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Nytt vann- og avløp er etablert ut til offentlig nett i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering for 1 bil i felles garasjerekke.

Byggeår **Kommentar**

Standard
Enkel eldre standard på garasje.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	63			63	12
2 Etasje	55			55	
Underetasje	55			55	
SUM	**173**				**12**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, trapperom, kjøkken, spisestue, stue		
2 Etasje	Trapperom, bad /wc, 3 soverom, garderoberom		
Underetasje	Trapperom, vaskerom, innredet rom, toalettrom, kjellerboder		

Kommentar

Opplyst åpent areal (TBA) 12 m2 i rapporten representerer terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger ved søknad om ferdigattest.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Malte flater innvendig i 2026. Fasader malt i 2026.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rommene i kjeller er ikke godkjent for varig opphold grunnet manglende krav om rømningsvei, vinduene i rommene tilfredsstiller ikke kravene til rømning.
Det foreligger rammesøknad/godkjent løsning for rømnings- og oppholdsforhold i kjeller, (trapp ut og større vinduer).

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Parkeringsplass for 1 bil i felles garasje rekke. Arealet er å betrakte som ett cirkaareal.

Kommentar

Rekkehus

Arealer opplyst i rapporten er målt opp med håndholdt lasermåler på befaringen. Mindre avvik i arealene kan forekomme ved bruk av håndholdt lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Geir P. Schwanitz	Takstingeniør
	Joachim Østlie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	39	300		0	390.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Damkroken 14

Hjemmelshaver

Østlie Joachim, D'Erasmo Maria Anulata

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveiet bolig i rekke med 390 m2 tomt. Boligen er innredet over 3 plan.

Boligen er svært attraktivt beliggende i enden av en blindvei med gode solforhold og et grønt parkdrag med Sognsvannsbekken som nærmeste nabo. Kvaliteten på murkonstruksjonen er meget god. Adressen Damkroken 14 har en rolig beliggenhet med kort gangavstand til Vindern og Majorstuen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet med plan og beplantning.

Informasjon om oppgraderinger på eiendommen

Boliginformasjon og oppgraderinger fra eier:

Byggemåte:

•Dobbel teglstensvegg på betongkjeller (isolert på innsiden) – Byggeår 1946.

Oppgraderinger og rehabiliteringer:

•2009: Totalrenovering
• Rensket alle yttervegger inn til tegl konstruksjon, etterisolert.
• Noen mindre endringer for forbedret planløsning.
• Rehabilitert originale vinduer.
• Nye overflater, nytt rør-i-rør-system.
• Nytt el-anlegg, sikringsskap, skjult el-anlegg.
• Nytt Bulthaup-kjøkken.
• Nytt bad med dusj og badekar.
• Nytt kontor.
• Integrert belysning.
•2010: Ny taktekking, beslag og takrenner i sink.
•2015: Totalrehabilitert toalettrom i kjeller.
•2015: Installert ny vedovn i kjeller
•2015: Pusset og malt alle fasader.
•2016: Kjøpt og tinglyst andel av tennisbanen inn i eiendommen.
•2018: Pur Norsk integrert stuemøbel Abel.
•2019: Installert varmepumpe
•2020: Drenering og isolering av kjeller rundt hele huset
I tillegg:
• Rehabilitert originale vinduer
• Byttet ut alle vann- og avløpsrør til offentlig anlegg.
• Pigget opp kjeller og byttet avløpsrør vaskerom.
•2020: Ny Kebony-terrasse med pergola og beplantning.
•2020: Rehabilitert hage med ferdigplen og skiferbelegg .
•2022: Søknad om tilbygg og hybel
Tilleggseiendom og fasiliteter
•Tinglyst andel i tennisbane
•Garasjeanlegg med én garasjeplass og to biloppstillingsplasser

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Boligen er forsikret ihht forsikringsdokumenter/polise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2026	
2	11.05.2026	Rettet tekst og årstall etter melding fra eier
3	11.05.2026	Endret tekst på bunnledning, fasader oppusset/malt i 2026.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

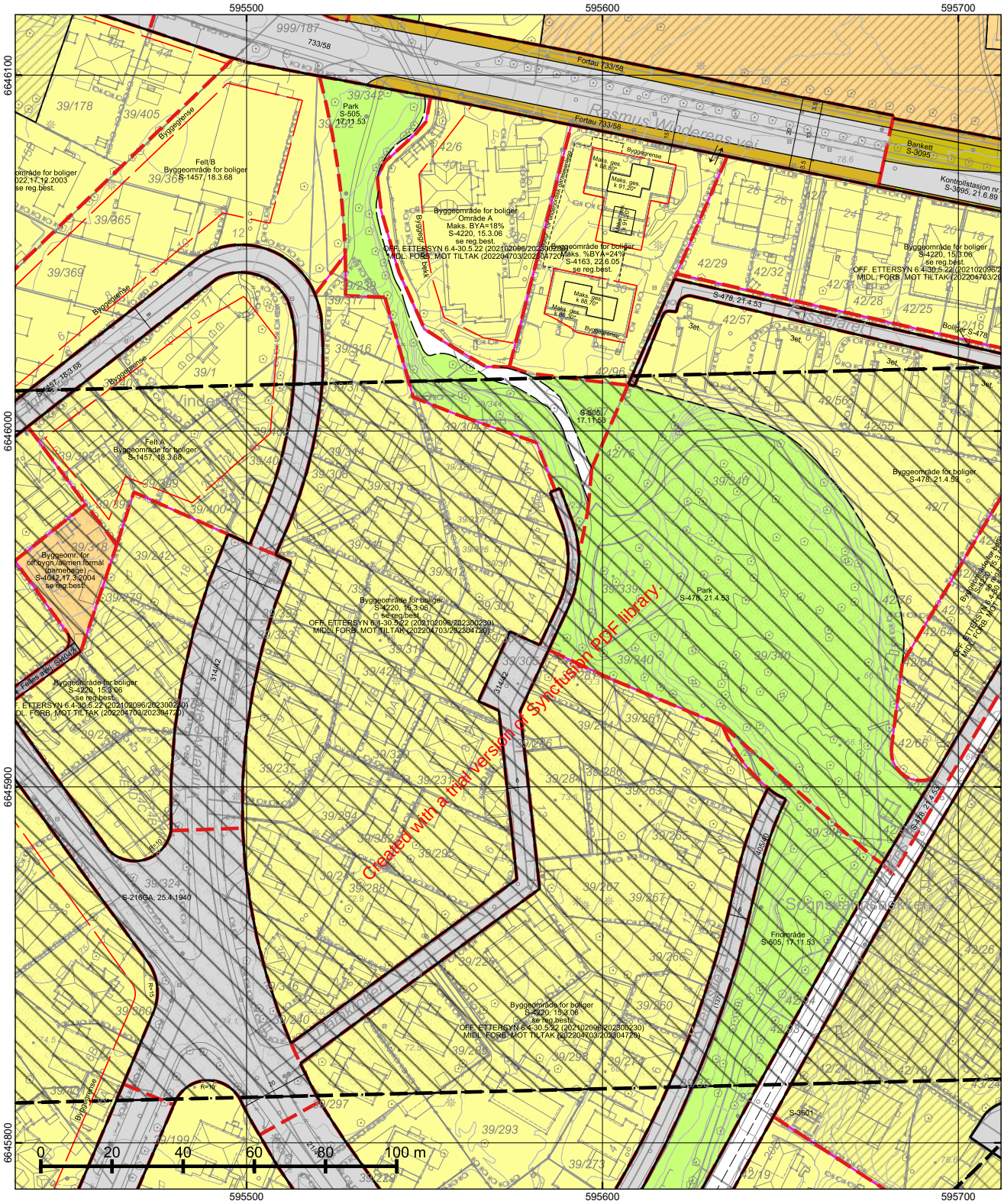
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KF7207

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

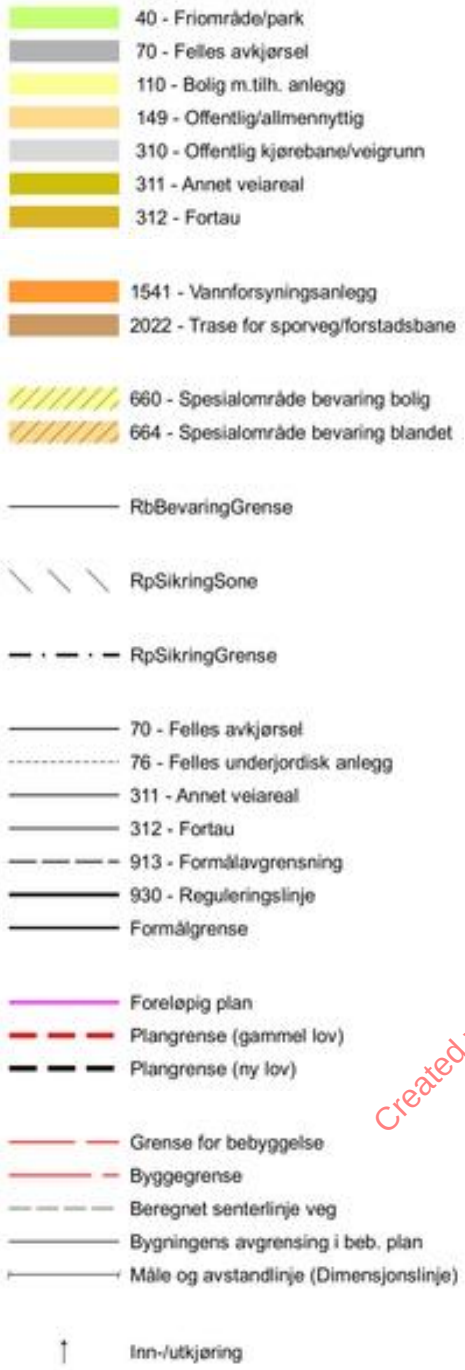
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152843/ 86526375
Adresse: Damkroken 14
Gnr/Bnr: 39/300
Deres ref.:
Kommentar:

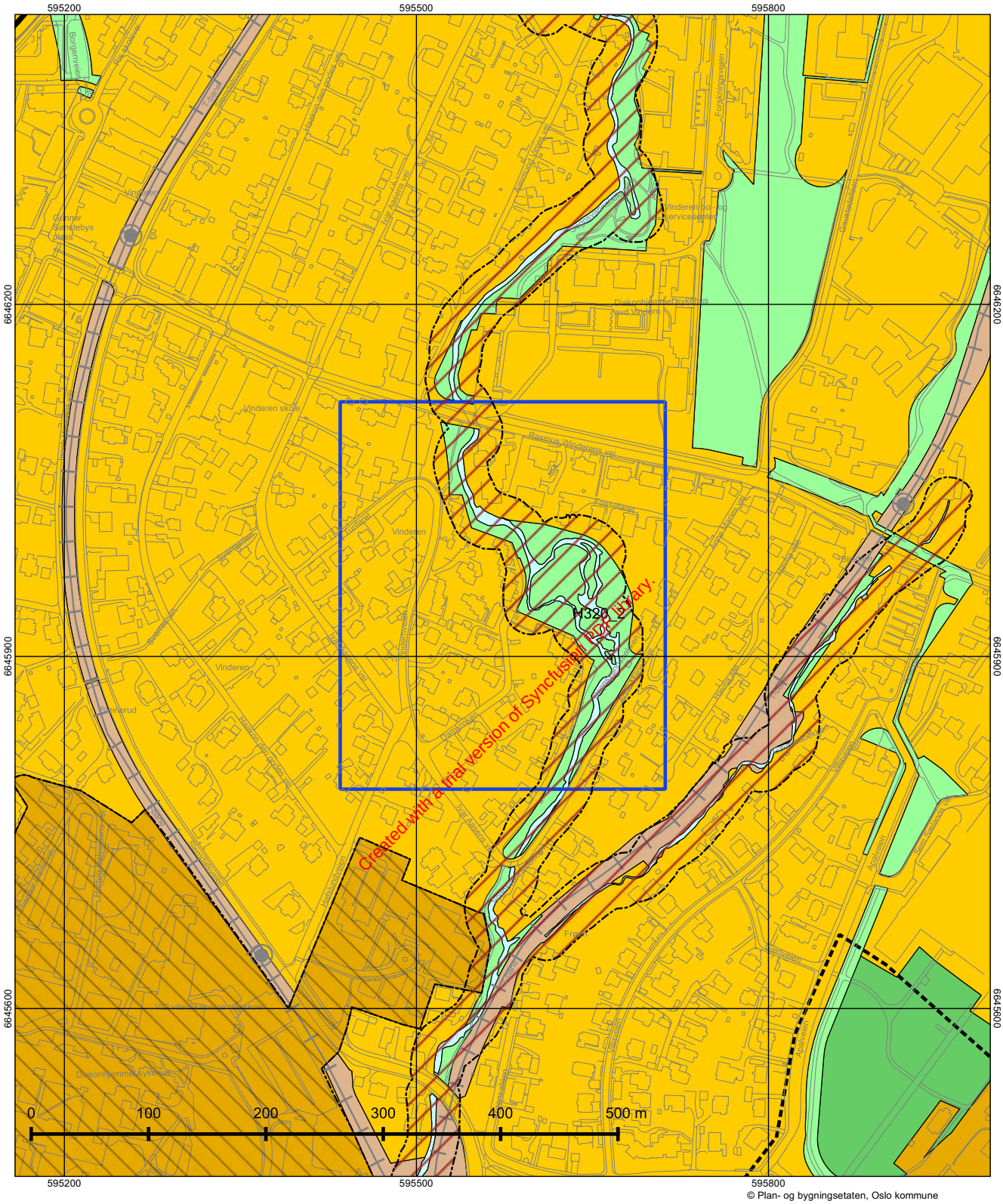
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Created with a trial version of Syncfusion PDF library.



Oslo

Dato: 06.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152843/86526375
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



Created with a trial version of Syncfusion PDF library.

1

G.nr. 39 B.nr. 449/6
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 330 F. 1945
Dat. 27/12.
Antall bilag

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

Tegningsnr. 467 F/46

√ angående Våningshus

Eier:
Jonsson & Thorenfeldt

ad. Storgt 12 III
Oslo.

Anmelder:
-Eo.-

adr.

Sted:
Vinderen

Parsell nr.
av
Tomt nr.
til gnr. 133
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (kommunal vei) 1/3.46
Brannsjefen "
Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:
Tømrerm. Alfred Thorenfeldt, Storgt. 12 VI, Oslo
gjeldende til
inntil videre
Rein Jonsson og Thorenfeldt, Storgt 12.
adr. Oslo Gyldendals forlag 72-76

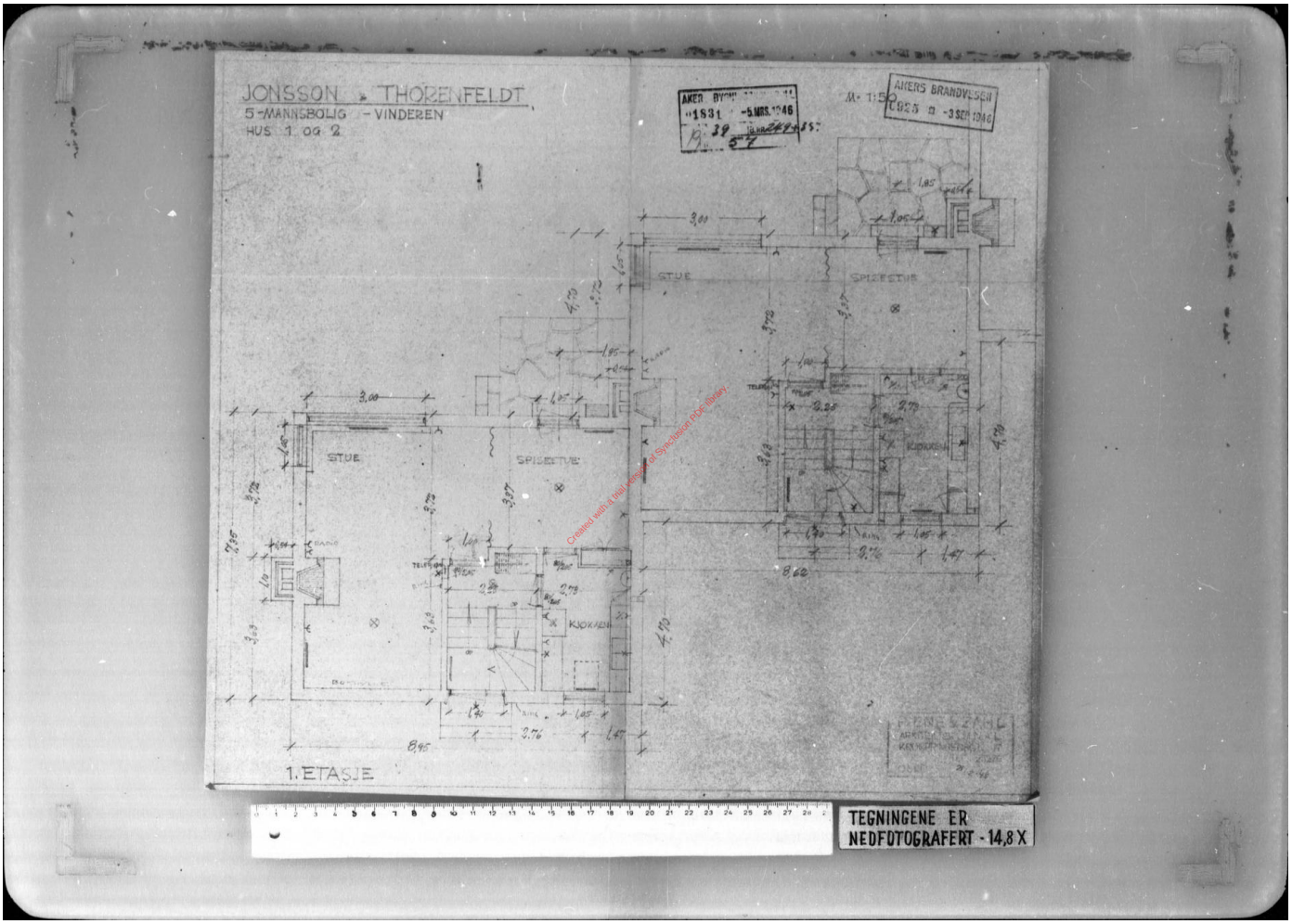
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr. 11/1.46
Ferdigattest:
Gravn. 11/1.46.

Tilsyn 24/12-45.
Kpk
3/1.46 K

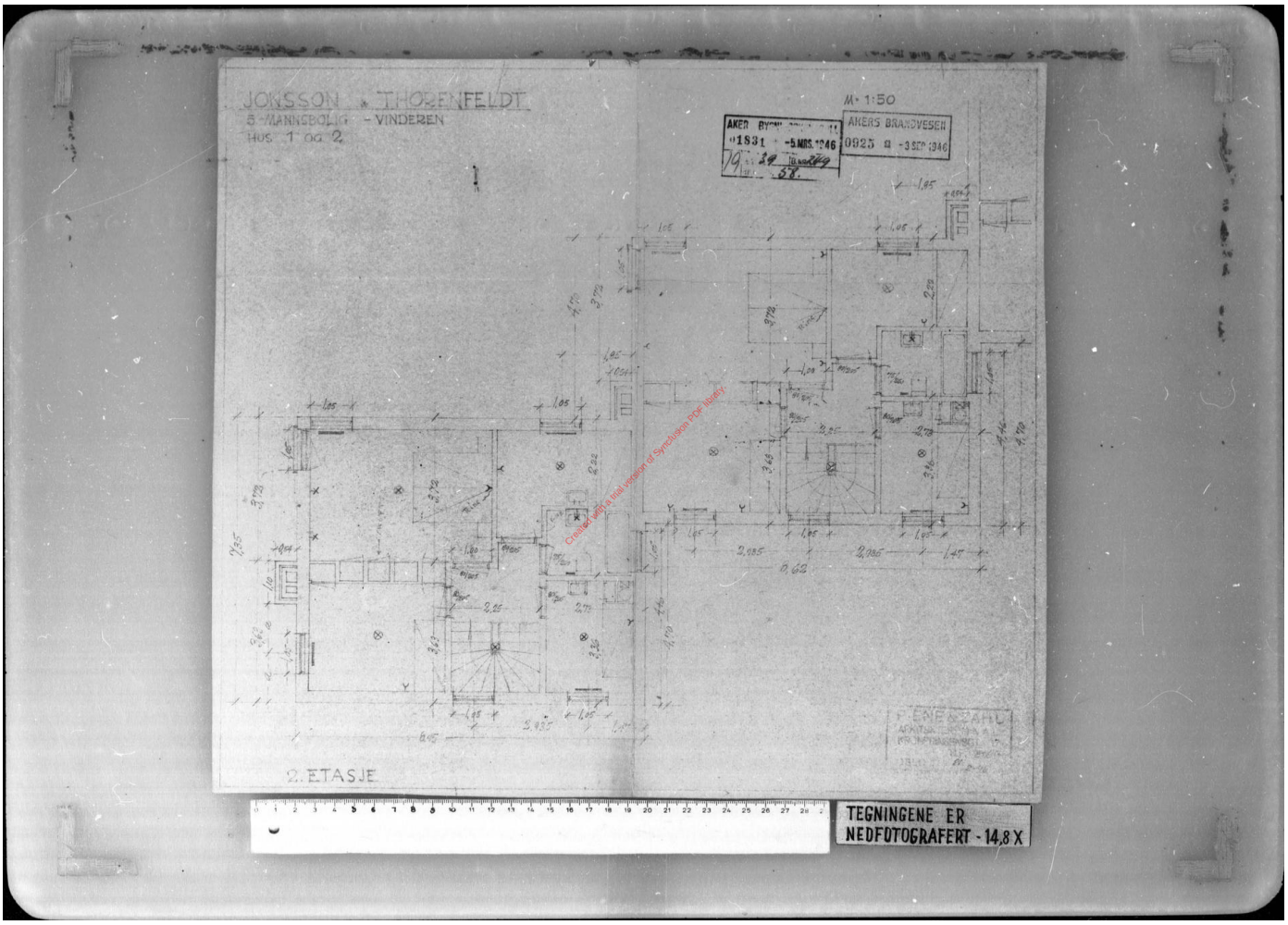
Overendes Aker fraadersråd under henvisning til bilag nr. 54 - 65
Aker Kommune, bygningskontrollen den 4/3 1946
843. S. Finkern

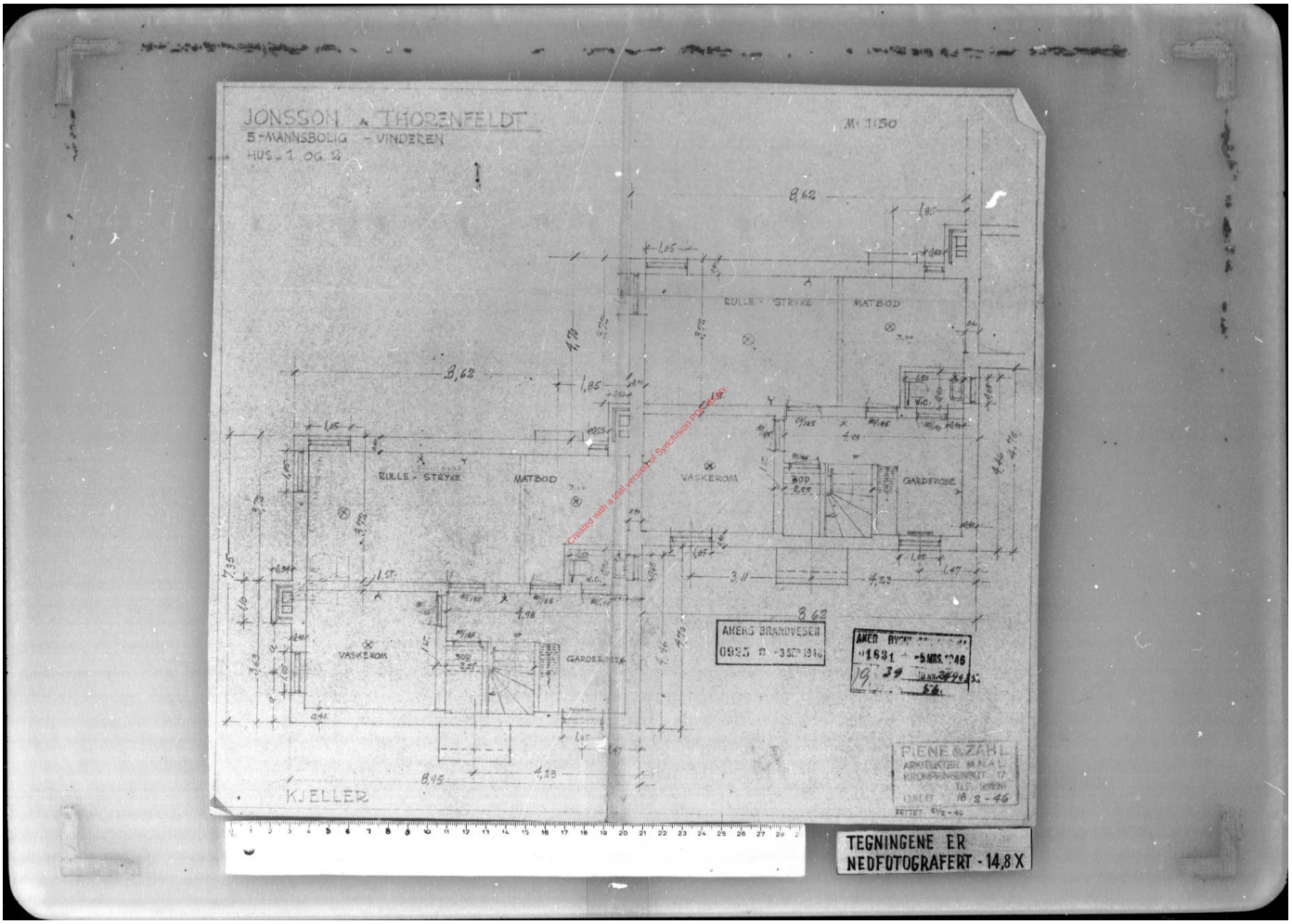
FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 6/3 1946
AKERS FARADERÅD, 7/3 1946
Harald Strake
SEKRETÆR

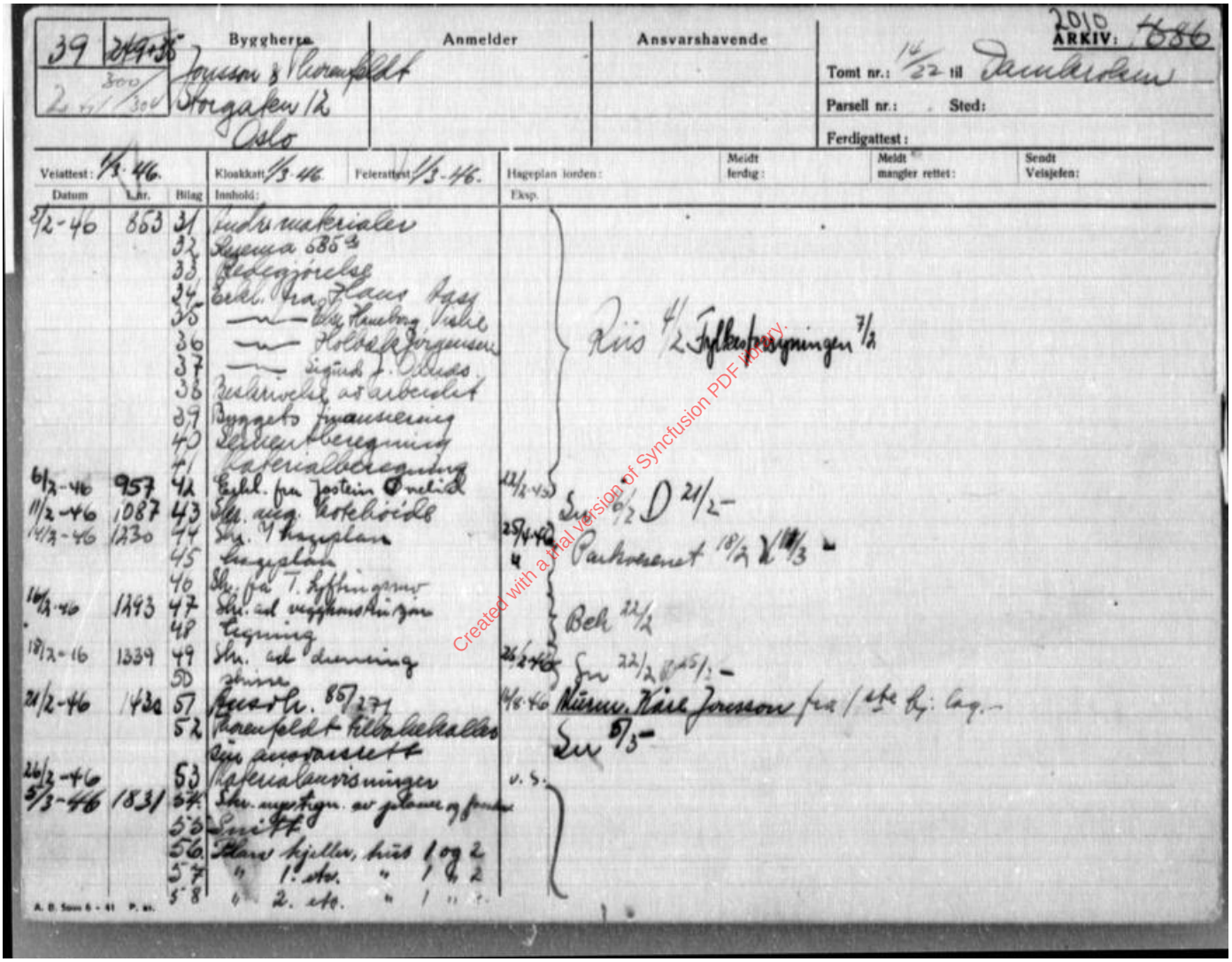
Created with a trial version of Syncfusion PDF library



Created with a trial version of Syncfusion PDF library


JONSSON & THORENFELDT
5-MANNSBOLIG - VINDEREN
HUS 1 OG 2
M: 1:50
AKERS BRANDVESEN
2. ETASJE
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


JONSSON & THORENFELDT
5-MANNSBOLIG - VINDEREN
HUS - 1 OG 2
M: 1:50
KJELLER
RULLE - STRYKE
MATBOD
VASKEROM
GARDEROBE
W.C.
BOD
AKERS BRANDVESEN
FIENE & ZAHL
ARKITEKTER M.N.A.L.
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



39 | 219-35 | 300 | 2 x 1 / 300

Byggherre: Jonsson & Thorsenfeldt
Storgaten 12
Oslo

Anmelder:

Ansvarshavende:

2010 ARKIV: 1886

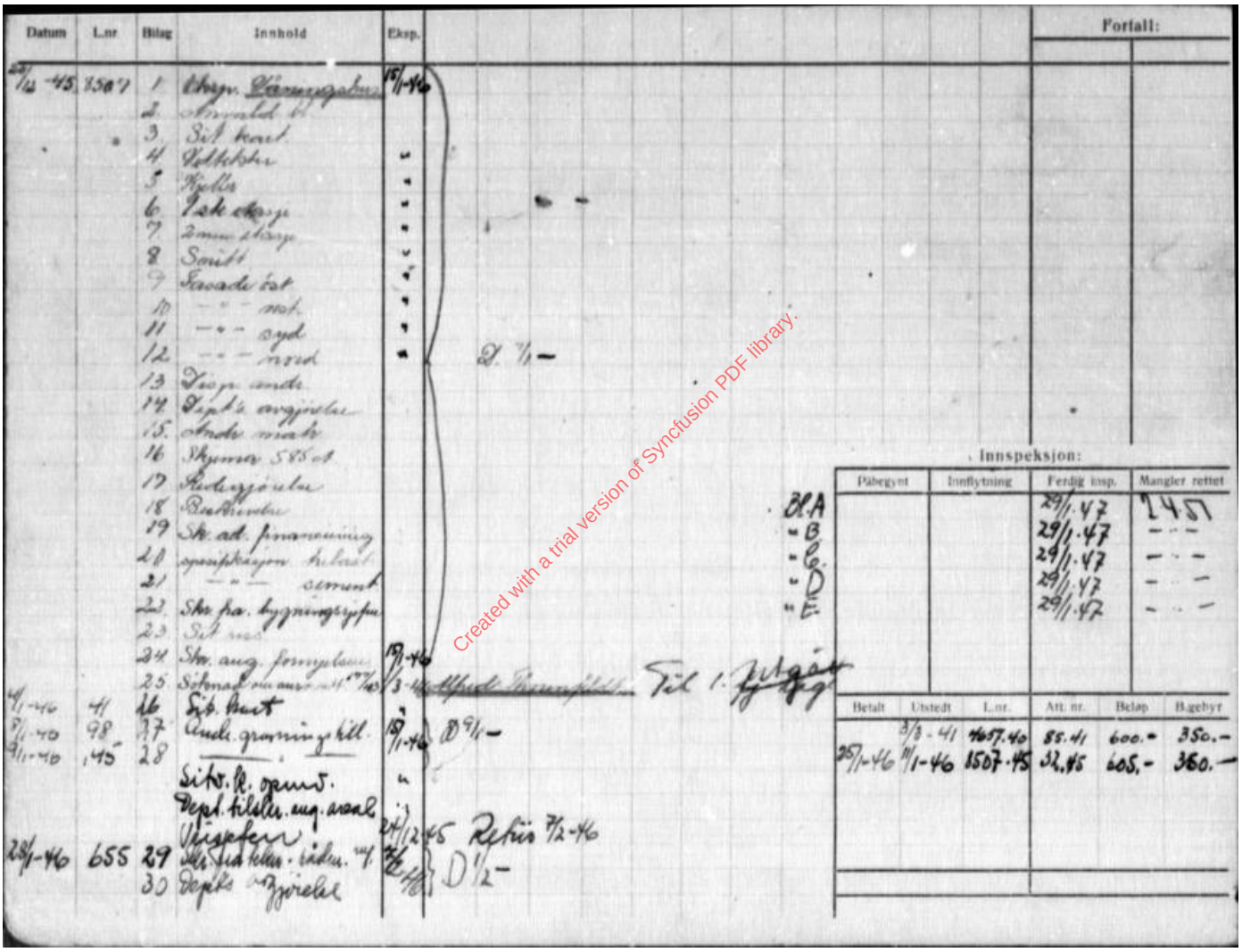
Tomt nr.: 14/22 til Damsløkken
Parsell nr.: Sted:
Ferdigattest:

Veiattest: 1/3-46. | Klokkatt 1/3-46. | Feieratt. 1/3-46. | Hageplan lørden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen:

Dato	Løpenr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
2/2-46	863	31	Isolasjonsmaterialer	Ris 4/2 Tilbakesendingen 7/2
		32	Kjøpsmål 685 ☐	
		33	Redegjørelse	
		34	Erkl. fra Hans Bjørn	
		35	— " — Thv. Lauritz Nilsen	
		36	— " — Holtsås Jørgensen	
		37	— " — Sigurd J. Olsen	
		38	Beløpsoversikt av arbeidslønn	
		39	Byggets finansiering	
		40	Selvkostberegning	
		41	Materialberegning	
6/2-46	957	42	Erkl. fra Jostein Onsrud	13/2-46 Sm 6/2 D 21/2-
11/2-46	1087	43	Skr. ang. kokeboide	
14/2-46	1230	44	Skr. v/ tegnplan	28/2-46 Parkvesenet 18/2 K 11/3 "
		45	tegnplan	4
		46	Skr. fra T. Lyftingsmyr	
16/2-46	1293	47	Skr. ang. vegghandtuhaver	Bek 22/2
		48	tegning	
18/2-46	1339	49	Skr. ang. dimensjonering	26/2-46 Sm 22/2 D 25/2-
		50	tegning	
21/2-46	1432	51	Kgsv. Fr. 857/271	14/8-46 Rikmm. Kåre Jonsson fra 1/2 Bj: Lag.-
		52	Thorsenfeldt tilbakekalles	Sm 5/3-
			Sm ansøkeren	
26/2-46		53	Materialanvisninger	v. s.
5/3-46	1831	54	Skr. ang. sign. av glassmester	
		55	Snitt	
		56	Hans Kjeller, hus 1 og 2	
		57	" 1. etg. " 1 " 2	
		58	" 2. etg. " 1 " 2	

A. B. Sem & - 41 P. m.

Created with a trial version of Syncfusion PDF library.



Datum	L.nr	Bilag	Innhold	Eksp.	Forfall:
23/12-45	3507	1	Eksp. Kjærnegaten	15/1-46	
		2	Anvalet til		
		3	Sift kvist		
		4	Vaskekoker	"	
		5	Kjølle	"	
		6	Sink skrog	"	
		7	2 mm skrog	"	
		8	Smidt	"	
		9	Kvadratbat	"	
		10	" " mot.	"	
		11	" " syd	"	
		12	" " nord	"	D. 1/1 —
		13	Skrog smidt		
		14	Dept's avgjørelse		
		15	Smidt materiale		
		16	Skjemaer S85 ut		
		17	Kvitteringsrulle		
		18	Bankbevis		
		19	Skr. ad. finansiering		
		20	spesifikasjon beholdt		
		21	" " sement		
		22	Skr. fra byggningssjef		
		23	Sift med		
		24	Skr. ang. formplasser	15/1-46	
		25	Søknad om anvisning 17/12-45	3-4/1-46	Utkast Kunngjøres Til 1. Utgått 2/2
4/1-46	41	26	Sift. kvist	"	
8/1-46	98	27	Smidt. grunning bill.	15/1-46	D 1/2 —
9/1-46	145	28			
			Sift. fl. opmw.	"	
			Dept. tilsiller. mg. avsatt	"	
			Skipsfører	24/12-45	Refus 7/2-46
28/1-46	655	29	Sift. kvist tilsiller. rådm. mf.	7/2-46	
		30	Depts avgjørelse	7/2-46	D 1/2 —

Innspeksjon:

	Påbegynt	Innflytning	Ferdig insp.	Mangler rettet
Bl. A			29/1.47	24/5
" B			29/1.47	— —
" C			29/1.47	— —
" D			29/1.47	— —
" E			29/1.47	— —

Betalt	Utstedt	L.nr.	Att. nr.	Beløp	B.gebyr
	3/3-41	4657.40	85.41	600.-	350.-
28/1-46	11/1-46	1507.45	32.45	605.-	360.-

Created with a trial version of Syncfusion PDF library.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] T 417200

Melding om ferdig byggearbeid
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til enebolig.

Arbeidssted	Gnr.	Lnr.
Dankroken 1¼.	**gnr. 39, bnr. 300**	**56/662**

Bygherre
Fr. Else Hamborg Vielie
Dankroken 1¼
Vinderen.

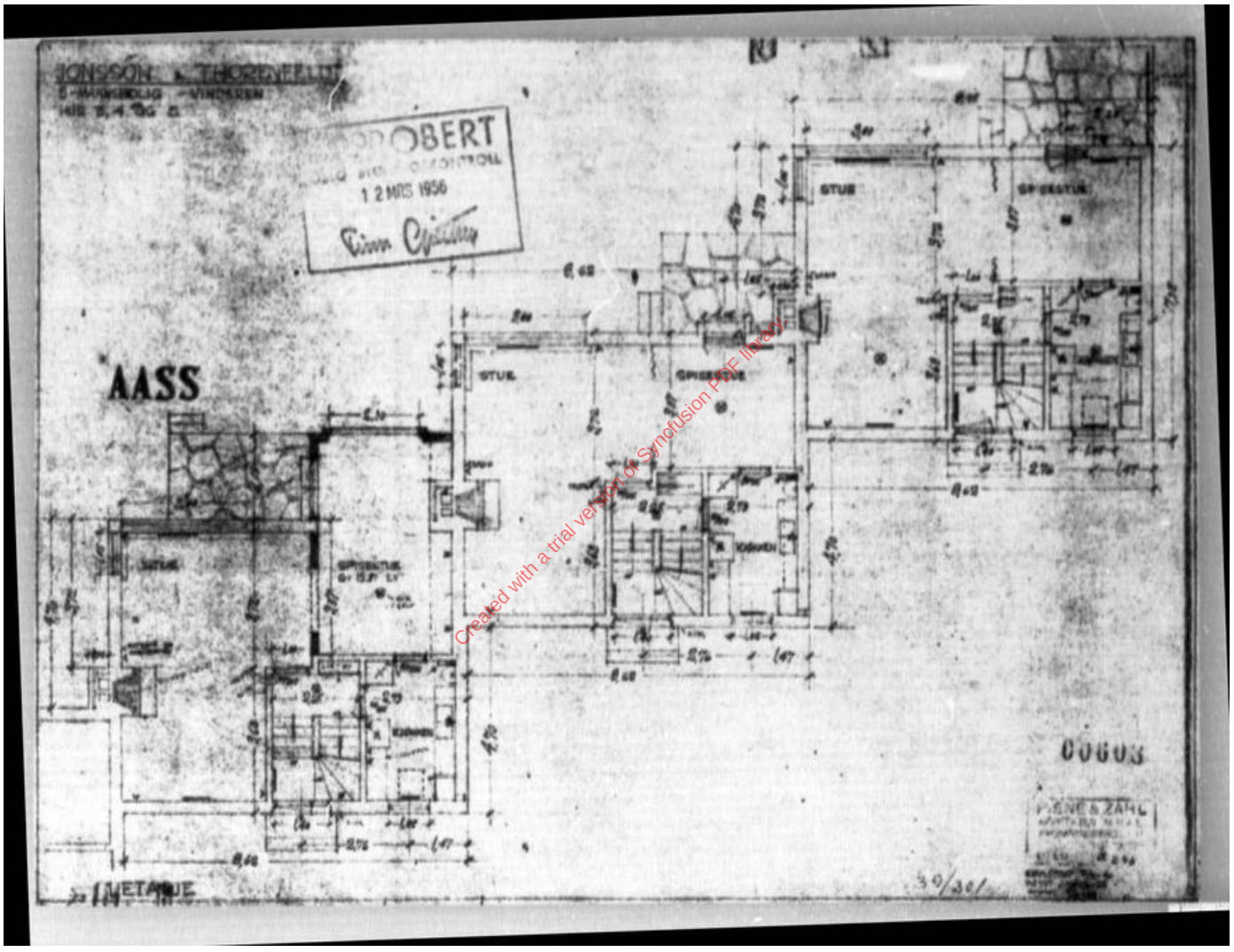
Ansvarshavende
Murmester Per Esther
Thereasegt. 5
O s l o.

HM/HU.
Dato
21. april 1961.

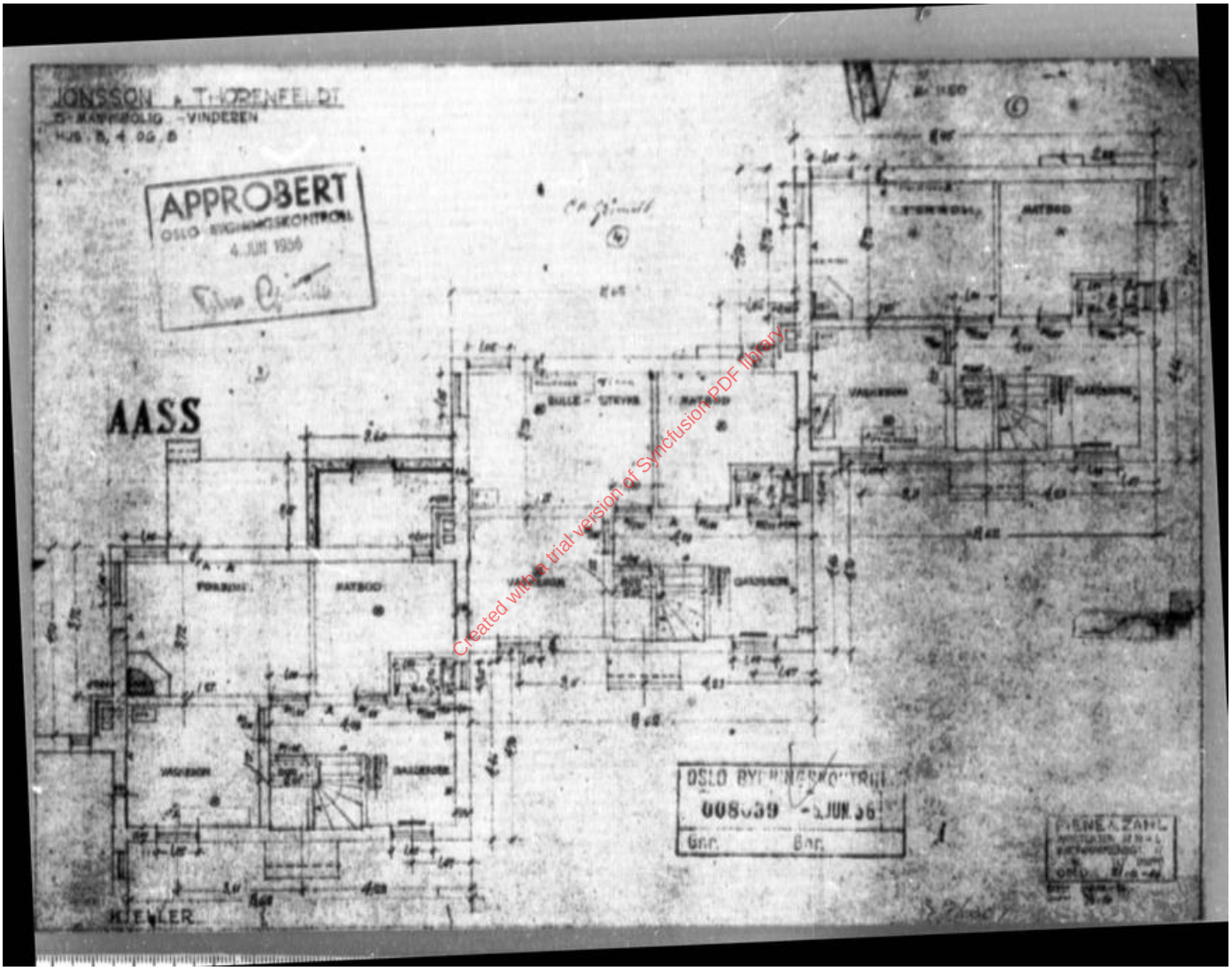
Det meddeles at man ved sin besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Byggesakskyndig
H. Engathen

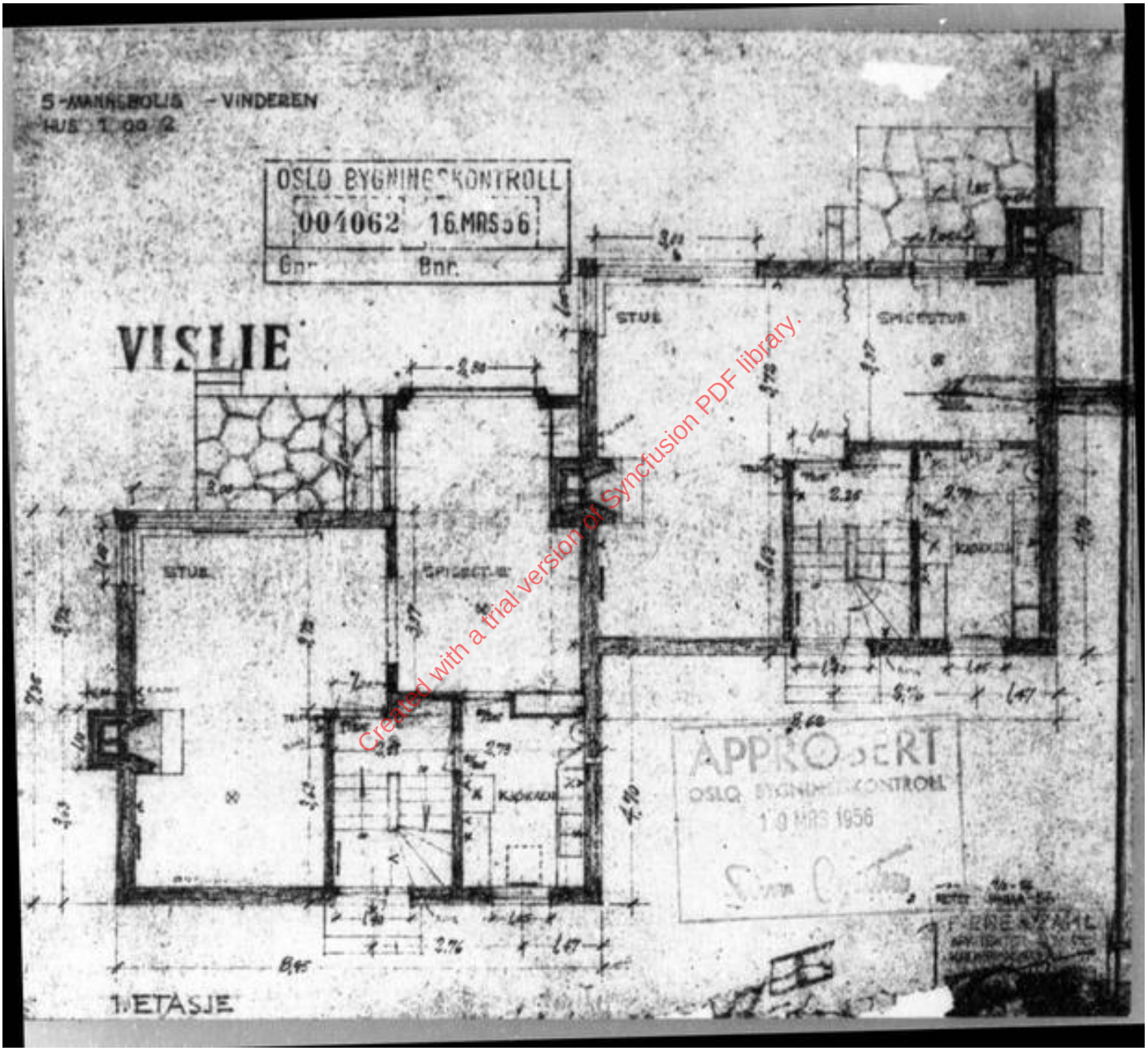
Created with a trial version of Syncfusion PDF library.



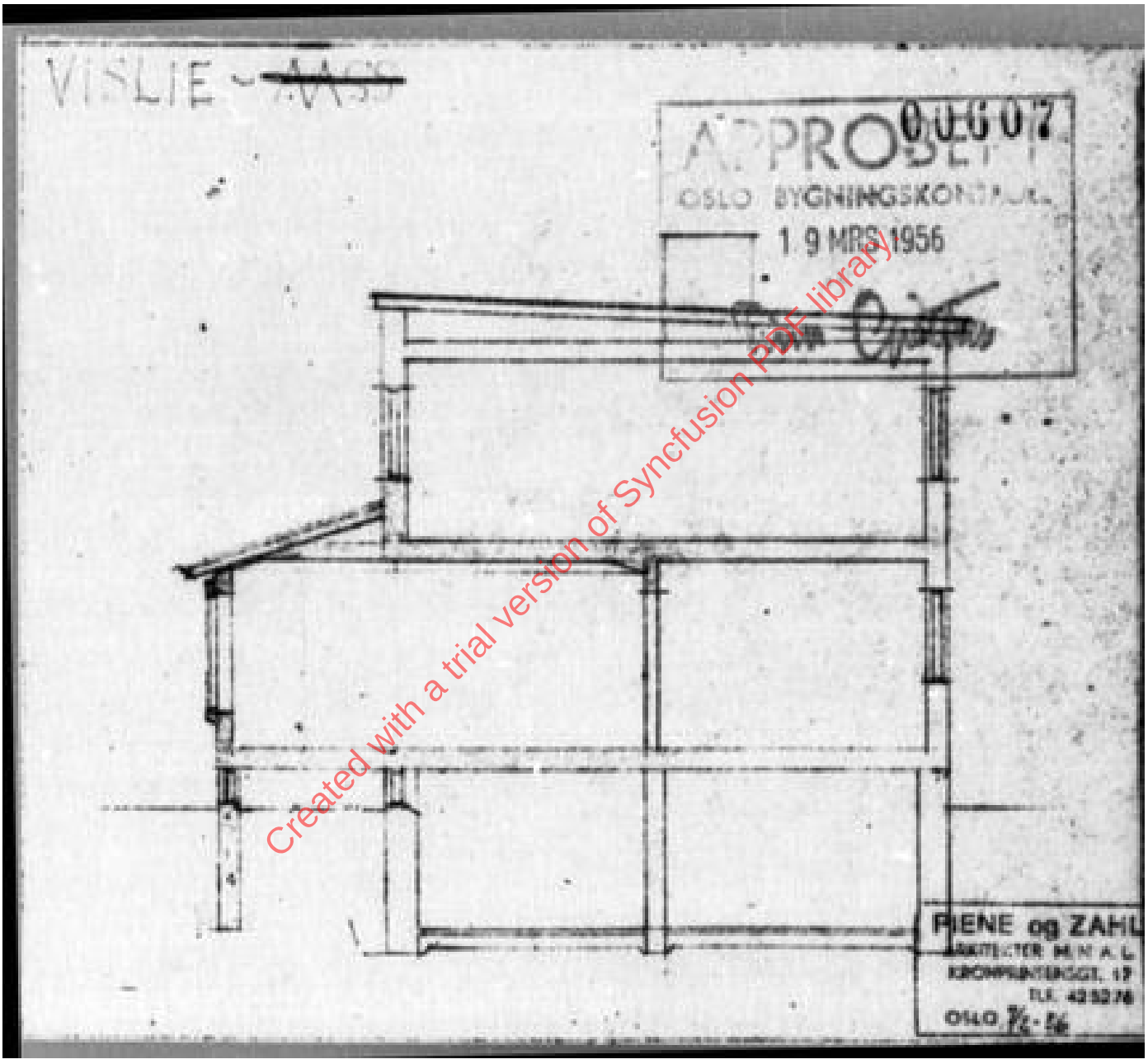
Created with a trial version of Syncfusion PDF library



Created with a trial version of Syncfusion PDF library



Created with a trial version of Syncfusion PDF library.



Created with a trial version of Syncfusion PDF library

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PILOT ARKITEKTER AS
Joachim Østlie
Madserud allé 34
0274 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/17406-11	Stine Glennås	11.05.2026

Adresse: Damkroken 14
Eiendom: 39/300
Ansvarlig søker: PILOT ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: PILOT ARKITEKTER AS

Created with a trial version of Syncfusion PDF library.

Rammetillatelse - Damkroken 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om tilbygg, utvidet kjeller under terrasse, fasadeendringer og bruksendring, som vi mottok 11.04.2023.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan S-4220:**
  - **§ 10 om utnyttelse**
  - **§ 9 om avstand til sideløp bekk**

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «Vilkår».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i bydel Vestre Aker. Tiltaket omfatter tilbygg mot øst, riving av og oppføring av tilbygg mot vest, utvidelse av kjeller og etablering av utvendig kjellertrapp, fasadeendring samt fallsikring med inntrukket rekkverk på tak samt bruksendring og innvendige endringer.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	372,6 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	202,3 m²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	125,5 m² totalt

Grad av utnytting	33,7%
Tiltakets høyde	Tilbygg øst: Gesims: 4,46 meter / +78,6 Tilbygg vest: Gesims: 3,56 meter / +78,75
Antall boenheter	1 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	2 parkeringsplasser totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom søknaden ble sendt inn under opphevelsen av det midlertidige forbudet («amnestiet»).

Created with a trial version of Syncfusion PDF library.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H320_2 - Flomfare (elveflom).

Tidligere saksbehandling

Tiltaket ble først delvis avslått i vedtak datert 02.05.2025.
Vedtaket ble opphevet i Byutviklingsutvalget (BYUV) 15.04.2026 (byrådssak 28/2026) og sendt tilbake til Plan- og bygningsetaten (PBE) for videre behandling. Byutviklingsutvalget finner at vilkårene for dispensasjon fra § 10 om utnyttelse er oppfylt.

Denne tillatelsen er derfor basert på søknaden fra 11.04.2023. Søknaden ble sendt inn under *«amnestiperioden»* under byggeforbudet i småhusplanen og er derfor ikke omfattet av det midlertidige forbudet. Tillatt utnyttelse ved nytt førstegangsvedtak i denne saken vil fortsatt være 24% BYA.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bymiljøetaten har uttalt seg til tiltaket i brev datert 01.09.2023:
«Damkroken 14 ligger nærme Frognerelva og kartlagt naturtype med B-verdi (= regionalt viktig). Langs vassdrag er det viktig å opprettholde byggefrie belter, men ettersom det allerede er en bolig på tomta, samt vei mellom boligområdet og vassdraget, så har Bymiljøetaten ingen innvendinger mot utvidelsen av bygget. Selv om det allerede er en kjeller her, så presiserer vi at det er viktig med grunnundersøkelser for å sikre at man ikke øker grunnvannstrykket ved å utvide kjelleretasjen ettersom dette kan gi utfordringer for nabobygninger. I anleggsperioden er det svært viktig at det ikke ledes noe anleggsvann med høyt partikkelinnhold eller annen forurensning ut mot den kartlagte naturtypen og Frognerelva.»

Merknader fra naboer og gjenboere
Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Tor Graver, Damkroken 12 (nå flyttet), 39/309
- Karin Dorothea Eger, Damkroken 16, 39/301

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- takterrasse herunder rekkverk, adkomst og bruk
- platting
- innsyn ifm. luftebalkong
- redusert lysinnfall i forbindelse med tilbygg ved inngangsparti

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Takterrasse herunder rekkverk, adkomst og bruk
Søker skriver følgende: *«Vi ønsker ikke å etablere et takbygg på taket. Tilgang til taket vil bli enten via stigebøyler på vegg, eller gjennom en luke med trappestige fra trapperommet som kan være en sikrere løsning enn stigebøyler. Uansett vil taket ikke bli brukt til opphold, men heller som et område for solcellepaneler og dyrking av planter. Hvis vi skulle etablere et rekkverk på taket, ville det være så åpent og luftig som mulig, og i tråd med kravene og som passer til arkitekturen.»*

Created with a trial version of Syncfusion PDF library

Platting
Søker skriver følgende: *«Terrassen over utvidet kjeller vil bli lenger, men ikke utover vegglivet på sydfasaden og noe smalere enn dagens treplatting.»*

Innsyn ifm. luftebalkong
Søker skriver følgende: *«Det vil ikke være noe innsyn fra lufteterrassen/balkongen/altanen på tilbygget mot hagen utenfor soverommet, da hjørnevinduet i Damkroken 16 ligger forskjøvet og på utsiden av tilbygget. Dette betyr at det ikke vil være noen innsyn til soverommet.»*

Redusert lysinnfall i forbindelse med tilbygg ved inngangsparti
Søker skriver følgende: *«Angående spørsmålet om lys: Tilbygget vil kun redusere dagslyset minimalt, da det kun er i én etasje og ligger lavere i terrenget enn Damkroken 14. Tilbygget har også en bredde på kun 2,3 meter og en hvit vegg som reflekterer lyset. Det er i dag busker som tar dagslyset i større grad.»*

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Eiendommen er en del av et rekkehusområde med egne garasjeanlegg på felles eiet tomt. Damkroken 14 er et rekkehus i mur fra 1946.

Tiltaket omfatter tilbygg mot øst, riving av og oppføring av tilbygg mot vest, utvidelse av kjeller og etablering av utvendig kjellertrapp, fasadeendring samt fallsikring med inntrukket rekkverk på tak samt bruksendring og innvendige endringer.

Rekkehusene ligger i et svakt skrånende terreng, og inngangen til boligen er løst slik at man kommer direkte inn på et mellomrepos i trappen. Tilbygget mot øst omfatter en ny entre med garderobeskap. Tilbygget gir en mer funksjonell løsning da man med dagens løsning må gå ned i kjelleren for å henge av seg yttertøy. Kjøkkenet utvides med en egen spisesplass.

Det eksisterende tilbygget på hagesiden (vest) søkes revet for å gi plass til et nytt tilbygg i forlengelse av stuen. Det etableres kjeller med bad- og bodareal under nytt tilbygg.

Det etableres en utvendig trapp til kjelleren for bedre tilgjengelighet og som rømning fra kjellerstue.

Inntrukket rekkverk på tak omsøkes ikke som del av eiendommens uteoppholdsarealer eller som oppholdssone/takterrasse, men som sikkerhetstiltak i forbindelse med vedlikehold av solcellepaneler og plantekasser for honningbier.

Det settes inn flere nye vinduer i boligen, da det er sparsomt med dagslys spesielt fra øst i boligen. Vinduene plasseres tilsvarende likt som andre boliger i rekken, og de er tilpasset eksisterende uttrykk.

Created with a trial version of Syncfusion PDF library

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser samt plassering jf. pbl. § 29-2.

Hensynssone H320_2 - Flomfare (elveflom)

Det er i søkers følgebrev redegjort for flomfare i forbindelse med tiltaket. Analysen viser at det ikke vil være problematisk med ekstreme flommengder for søkt tiltak.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Naboene har samtykket til tiltaket etter dialog med søker.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Dispensasjon fra § 9 om avstand til sideløp bekk
Søker begrunner dispensasjonen med følgende:
«Eiendommen ligger inntil sognsvansbekkens sideløp og avstandsbestemmelsene vil dermed være 12 meter. Tilbygget er plassert slik at avstandsgrensen på 12 meter skjærer diagonalt gjennom det nordøstre hjørne på tiltaket. Tilbygget vil gi en mer funksjonell planløsning tilpasset en familie med flere barn, og vil ikke endre karakteren i området eller virke dominerende fra nærliggende bebyggelse, veier, turstier eller naturområder. Reguleringsplanen har som mål å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter og ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold. Selv om tiltaket er avhengig av dispensasjon til bekkeløp, vil det forsterke det eksisterende rekkehusets kvaliteter uten å gå på bekostning av bekken, parkområdet eller det øvrige områdets interesser.
Innenfor eksisterende privat vei:
Eksisterende privat asfaltert vei er mellom bekken og tiltaket, og dermed berører ikke tiltaket kantsonen til bekken eller foringer grøntsonen langs bekkedraget. Det er heller ikke til hinder for ferdsel langs bekken ved turstien eller berører viktige naturtyper.
Drenasje og teknisk utbedring:
Eiendommen er fra 1946 og har behov for drenering på østsiden av bygningen. Det vil derfor være nødvendig med gravetiltak i denne sonen uavhengig av tilbygget.
Hensyn under byggeperioden:
Hensyn under byggeperioden skal tas for å sikre at bekken og natur blir uberørt.
Nabobebyggelsen:
Naboeiendommene, Damkroken 16-22 og Kvernstein, har alle fått innvilget tiltak i denne sonen for å gjøre boligene mer funksjonelle og bedre egnet som familieboliger.
Tilbygg:
Tilbygget vil gi betydelige fordeler med økt funksjonalitet og energieffektivisering med et vindfang, og det er minimale ulemper da det allerede er bebygget i sonen og en eksisterende asfaltert privat vei er mellom tilbygget og sideløpet på Sognsvansbekken.
Oppsummering:
Vi mener at hensynene bak bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt, og at fordelene klart oppveier ulempene ved å innvilge dispensasjon. Tiltaket vil ikke være til hinder eller forringe hensyn bak reguleringsbestemmelsene eller hensynet til parkdraget, sognsvansbekkens sideløp, eller andre interesser.»

Dispensasjon fra § 10 om utnyttelse
Søker begrunner dispensasjonen med følgende:
«Boligene har felles garasjeanlegg på felles eiet tomt med 2 biloppstillingsplasser hver hvor 1 av

Created with a trial version of Syncfusion PDF Library

dem er i garasje. (...) Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er at småhusplanen legger opp til å beregne parkering på egen tomt uavhengig om parkering er løst på annen måte. Når det i tillegg pålegges å regne inn parkering på egen tomt (2x18 m2 BYA) vil utnyttelsen gå utover maksimalt tillatt utnyttelsesgrad på 24 % til 33,7 % - Viser til arealoppsett. Eiendommen har tinglyst areal på felles tomt tilsvarende 46,1 m2 og to parkeringsplasser, som er over arealkravet for parkering på egen tomt på 36 m2. Det anses derfor som kravet om parkering er ivaretatt iht. intensjonen i planen. Det er et ønske om å gjøre boligen mer familievennlig og rasjonell bl. a ved å etablere et vindfang, garderobe og kjøkkenplass. Om man ser bort i fra kravet i reguleringsplanen om at det skal medregnes parkeringsplass innenfor eiendomsgrensen, selv om dette er løst på annen måte, er resterende tiltak innenfor gjeldene regulering og utnyttelsesgrad og tilpasser seg området for øvrig. Form, arkitektonisk uttrykk og utnyttelsesgrad er tilpasset i det eksisterende nærområdet og er således innenfor reguleringsbestemmelsene. Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt. Formålet med bestemmelsen er å sikre at utvikling skjer innenfor gitte rammer, samtidig som strøkskarakteren for området ivaretas. Vi mener tiltaket oppfyller kriteriet da det kun er parkeringsarealet som overskridelse regulert areal av den grunn at det også skal regnes inn parkeringsareal innenfor tiltakets tomteareal iht. bestemmelsene. Dispensasjonen går på at det skal regnes inn areal for parkering innenfor eiendommen. Tiltaket må ellers bli sett i sammenheng med parkering er løst på felles garasjeanlegg og på den måten er tilfredsstilt. Hensynet bak bestemmelsen vurderes derfor ikke til å være vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen. Fordelene ved dispensasjonssøknaden er større enn ulempene Fordelene ved å innvilge denne dispensasjonen er at eiendommen får bygget et tilbygg som vil gjøre boligen bedre tilpasset dagens standard og gjøre den til en bedre og mer funksjonell familiebolig. Vi kan i midlertidig ikke se noen ulemper knyttet til denne dispensasjonssøknaden, da parkering er løst på en tilfredsstillende måte, annet enn at tiltaket prinsipielt fraviker reguleringsbestemmelsene. Vesentlig er at området er av eldre karakter og etablert før gjeldene regulering. På bakgrunn av dette vurderes fordelene ved en dispensasjon som større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes som oppfylt, da hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt samtidig som fordelene ved dispensasjonssøknaden er vurdert som større enn ulempene. Vi mener derfor det er riktig å gi dispensasjon i dette tilfellet.»

Created with a trial version of Syncfusion PDF Library

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 9 om avstand til sideløp bekk

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak krav om 20 meters avstand til vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 meters avstand til vannkant mot vassdrags sideløp er å bevare vassdrag og tilhørende kantvegetasjon, samt å opprettholde åpne strekninger av elver og bekker.

Tiltaket ligger nærmere Sognsvannsbekkens sideløp enn tillatt i reguleringsplanen. Tilbygget mot vest er plassert slik at avstandsgrensen på 12 meter skjærer diagonalt gjennom det nordøstre hjørne på tiltaket. Tilbygget ligger imidlertid på andre siden av et veiareal og kommer ikke i konflikt med sideløpet og tilhørende kantvegetasjon.

Vi viser til Bymiljøetatens uttalelse de de fremhever at det langs vassdrag er viktig å opprettholde byggefrie belter. Ettersom det allerede er en bolig på tomta, samt vei mellom boligområdet og

vassdraget, har Bymiljøetaten ingen innvendinger mot utvidelsen av bygget. Plan- og bygningsetaten støtter denne vurderingen. Vi forutsetter ellers at Bymiljøetatens anbefalinger følges.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelen ved å gi dispensasjonen er at tilbygget vil gi en mer funksjonell planløsning for inngangspartiet og således øke bruksverdien i boligen. Tilbygget vil også fungere som et vindfang og forbedre energieffektiviteten i boligen. Tilbygget tilfører boligen nye kvaliteter uten å gå på bekostning av bekken.

Ulempen ved å gi dispensasjonen er at det blir bebyggelse nærmere bekkens sideløp enn det som er vurdert som akseptabelt i reguleringsplanen. Da tiltaket i dette tilfellet omfatter tilbygg til eksisterende bebyggelse som er plassert på andre siden av veien og avviket er relativt lite, ser vi ikke at dispensasjonen har ulemper som veier tyngre enn fordelene.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2. Vi gir derfor dispensasjon.

Created with a trial version of Syncfusion PDF library.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 10 om utnyttelse

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen om maksimal tillatt utnyttelsesgrad (%BYA) er å begrense hvor mye av tomten som bebygges og å ivareta en hensiktsmessig og forsvarlig utnyttelse av byggeområdene, samt å sikre at småhuskarakteren ivaretas.

Søknaden ble sendt inn under *«amnestiperioden»* under byggeforbudet i småhusplanen og er derfor ikke omfattet av det midlertidige forbudet. Tillatt utnyttelse ved nytt førstegangsvedtak i denne saken vil fortsatt være 24% BYA. Tiltaket medfører en økning av eiendommens bebygde areal til 33,7% BYA, medregnet parkering i tråd med parkeringskravet (36m^2 BYA).

Vi viser til vedtaket i byrådssaken: *«Byrådet bemerker at eiendommens krav til parkering i dag er løst på felles eide sidetomter med parkeringsanlegg. I tråd med gjeldende regler for beregning av utnyttelsesgrad, skal påkrevd parkering likevel medregnes i utnyttelsesgraden til eiendommen kravet påhviler. For eiendommen på adresse Damkroken 14, ville utnyttelsesgraden vært innenfor kravet dersom påkrevd parkering ikke var medregnet. Byrådet mener tiltaket ikke tilsidesetter hensynet da det kun er parkeringsarealet som overskridelse regulert areal av den grunn at det også skal regnes inn parkeringsareal innenfor tiltakets tomteareal iht. bestemmelsene.»*

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Vi viser til vedtaket i byrådssaken: *«Byrådet legger til grunn at ulempene ved dispensasjon er at tilbyggene utvider fotavtrykket på eiendommen og innebærer en økning av fasadelengden sett fra*

nord og syd, som medfører at tomten fremstår mer nedbygget enn tidligere. (...) Byrådet mener som Plan- og bygningsetaten at det er en ulempe ved dispensasjon at eiendommen utnyttes mer enn det som er tillatt i reguleringsplan, og at eiendommen vil kunne bli vanskeligere å disponere dersom parkering i fremtiden må løses på egen eiendom. Samtidig mener byrådet at dagens parkeringsløsning fremstår tilfredsstillende. Byrådet påpeker at muligheten for at parkering må løses på egen eiendom i fremtiden er potensiell og anser derfor ulempen i tilknytning til dette som fjerntliggende. At eiendommen er utbygget slik at parkeringsbehov er dekt på en utskilt fellestomt, reduserer de negative virkningene av omsøkt dispensasjon.

Det er omsøkt ett tilbygg mot øst og ett tilbygg mot vest som erstatter og utvider eksisterende tilbygg. Tilbyggene oppføres i én etasje, med måleverdig bebygd areal i underetasje til tilbygg mot øst. Eiendommen har fremdeles et tilfredsstillende uteoppholdsareal med terrasse over tilbygg til kjeller mot vest, og en relativt romslig hage mot vest med forbindelse rundt enderekkehuset på sørsiden. Byrådet finner at tilbyggene, gitt sin størrelse og plassering, innordner seg bebyggelsen i området og i tilfredsstillende grad ivaretar lys og luft på eiendommen. Basert på det ovennevnte, anser byrådet ulempene ved dispensasjon som begrensete.

Som Plan- og bygningsetaten legger byrådet til grunn at det er generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i dispensasjonsvurderingen. Individuelle hensyn, som ikke samtidig er en objektiv fordel ved eiendommen, er i utgangspunktet ikke en relevant fordel. Som det fremkommer av Sivilombudets praksis må det legges til grunn at dersom byggverkets funksjonalitet bedres, vil større bolig og mer plass ofte være en relevant fordel.

Created with a trial version of Syncfusion PDF library

Byrådet anser fordelen ved dispensasjon til å være at boligen får økt boareal, og dermed økt brukbarhet og funksjonalitet. Tilbygget mot vest utvider eksisterende spisestue og gjør denne mer funksjonell. Tilbygget mot øst etablerer et vindfang, med mulighet for å etablere garderobeløsning, og et utvidet kjøkken med en åpen, direkte tilknyttet spiseseksjon. Boligen har tidligere manglet vindfang/entré. Dispensasjon for etablering av dette vil derfor imøtekomme et reelt behov ved boligen. Ettersom inngangsdøren i dag leder rett inn til et trapperom, kan ikke byrådet umiddelbart se hvordan behovet for et større inngangsparti kan løses på en hensiktsmessig måte uten dispensasjon. Byrådet anser økt boareal som hever boligens funksjonalitet, som en objektiv og vektig fordel ved dispensasjon i dette tilfellet.

Byrådet har foretatt en samlet vurdering av fordelene og ulempene ved dispensasjon, og har kommet til at fordelene er klart større enn ulempene. Byrådet finner at vilkårene for dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, er oppfylt og innstiller på vedtak i tråd med dette.»

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Tiltaket ligger mindre enn 4,0 meter fra nabogrensen, og er dermed i strid med avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4. Eiere av naboeiendom på gnr. 39 bnr. 301 har skriftlig samtykket til plasseringen.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Innvilgelse av gebyrnedsettelse

Plan- og bygningsetaten har etter egen vurdering kommet til at gebyret må anses som åpenbart urimelig jf. gebyrforskriften § 1-5.

Gebyret er redusert til tilsvarende de satser som gjaldt i 2025, da vedtaket om delvis tillatelse og delvis avslag ble fattet. Siden vedtaket av 2025 ble opphevet, er det gitt gebyrreduksjon for differansen mellom satsene fra 2025 og 2026.

Plan- og bygningsetaten reduserer gebyret med kr 1 790,- til kr 50 700,- jf. gebyrforskriften § 1-5.

Created with a trial version of Syncfusion PDF Library.

Den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se eget avsnitt med vilkår lenger ned i vedtaket.

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Dere kan kreve å få dekket sakskostnadene

Vedtaket fra 02.05.2025 er omgjort i klagesaksbehandlingen. Den som har klaget, kan kreve å få dekket sakskostnadene som er knyttet til utarbeidelsen av klagen. Dere må fremme kravet innen tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider Saksomkostninger og erstatning i plan- og byggesaker - Klag på vedtak i plan-, eiendoms- og byggesaker - Oslo kommune

Vilkår

tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Created with a trial version of Syncfusion PDF library.

Vennlig hilsen

Stine Glennås
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by vest

Amund Mikalsen Rolfsen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan underetasje
Utomhusplan
Fasade nord
Fasade vest
Fasade syd
Fasade øst
Situasjonsplan
Snitt_BB

Snitt_AA
Takplan
Plan 1.etasje
Plan 2.etasje
Gjennomføringsplan

Mottakere:
PILOT ARKITEKTER AS, Joachim Østlie

Kopi til:
PILOT ARKITEKTER AS
Karin Dorothea Eger
Tor Graver

Created with a trial version of Syncfusion PDF library.

Created with a trial version of Syncfusion PDF library or registered the wrong key in your application. Click here to obtain the valid key.

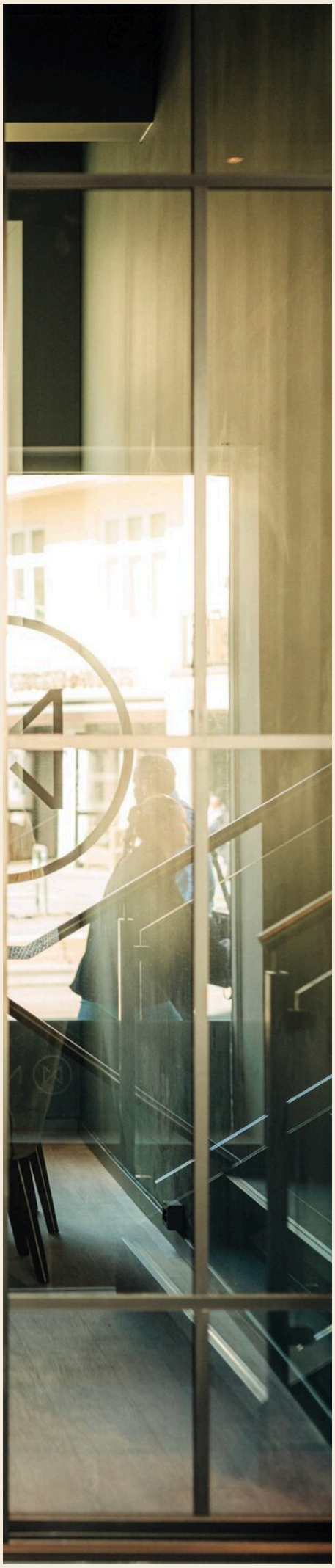


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.

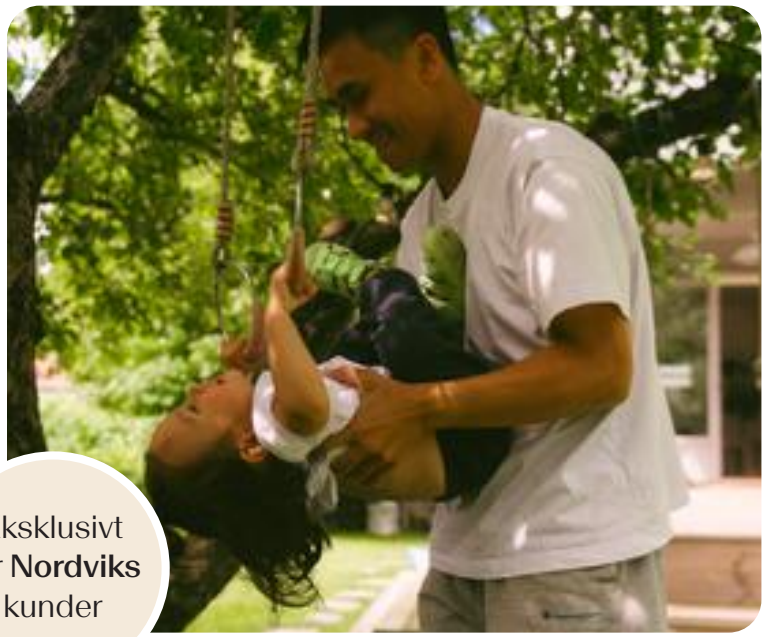


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Damkroken 14 0373 OSLO
Matrikkel: Gnr 39, bnr 300 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Anders Diep Kanck

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik St. Hanshaugen
a.kanck@nordvikbolig.no
913 12 549