

Skogryggveien 17B



Velkommen til

Skogryggveien 17B



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

Slemdal/Vettakollen

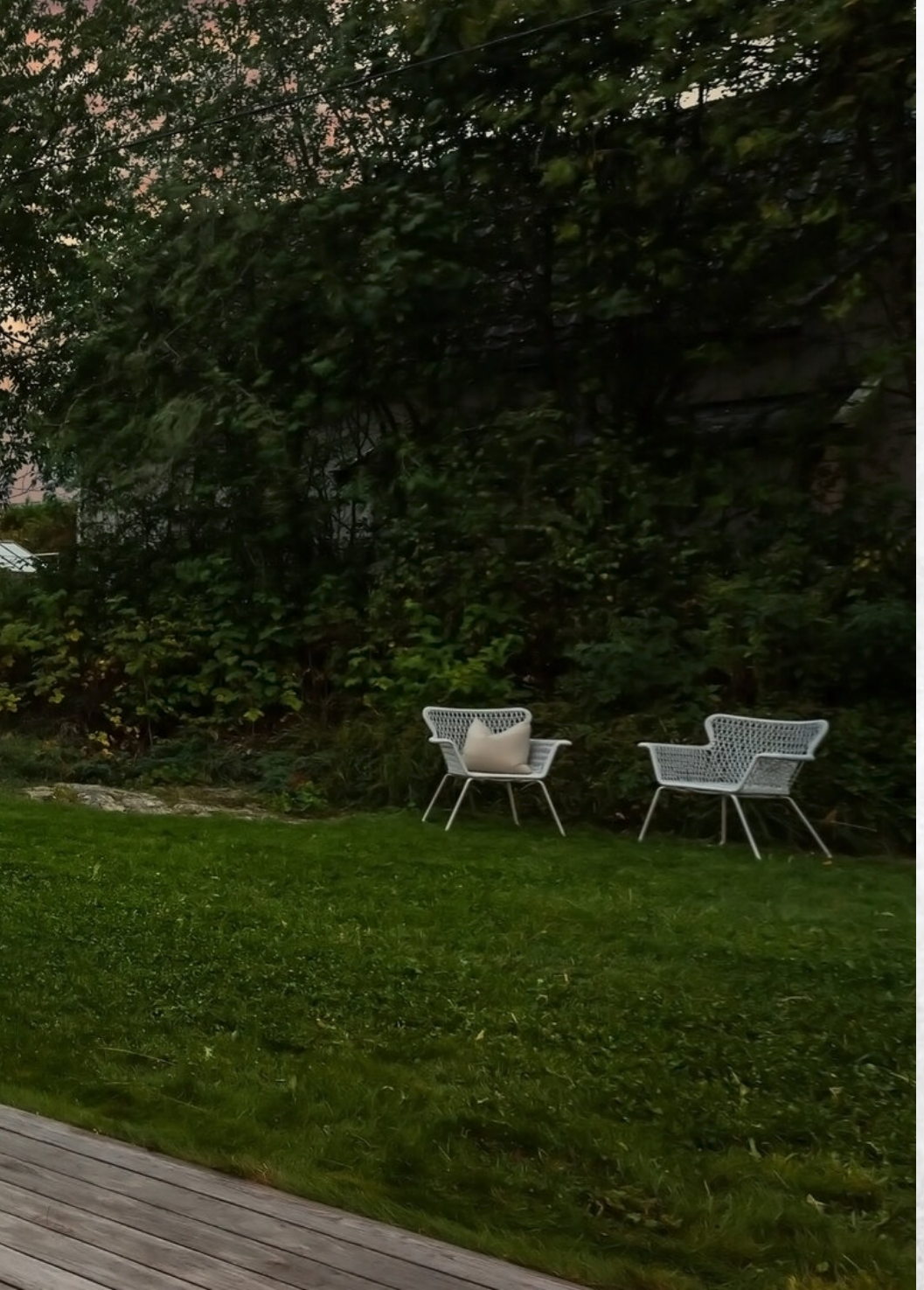
Stor familiebolig på 322 m² BRA. Solrik tomt på 960 m2. Garasje.
Hybel. 7 soverom og 3 bad. Perfekt beliggenhet!

Prisantydning	19 900 000,-
Omkostninger	498 850,-
Totalpris	20 398 850,-
BRA-i	296 kvm
Totalt BRA	322 kvm
Soverom	7
Etasje	1. og u. etg.
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1968
Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Skogryggveien 17B - En stor halvpart av vertikaldelt tomannsbolig på 322 m² BRA over 2 plan, med "eneboligfølelse". Perfekt beliggenhet i nærheten av marka, samtidig med kort gang avstand til kollektivt, barnehager, skoler og butikker.

- Peis i stue
- Parkering på gårdsplass og i garasje
- Stor, solrik og skjermet hage med utgang rett fra boligens hovedetasje
- Svært rolig, usjenert og barnevennlig beliggenhet på Slemdal/Vettakollen
- Fleksibel planløsning med 7 soverom, 3 bad og 3 kjøkken. Mulighet for 2 hybler.
- Praktisk bi-inngang fra utsiden og rett inn i kjeller med vaskerom og boder for oppbevaring
- Hybel i kjeller med egen inngang. Godkjent for varig opphold. Estimert leieinntekt kr. 18.500,- pr. mnd

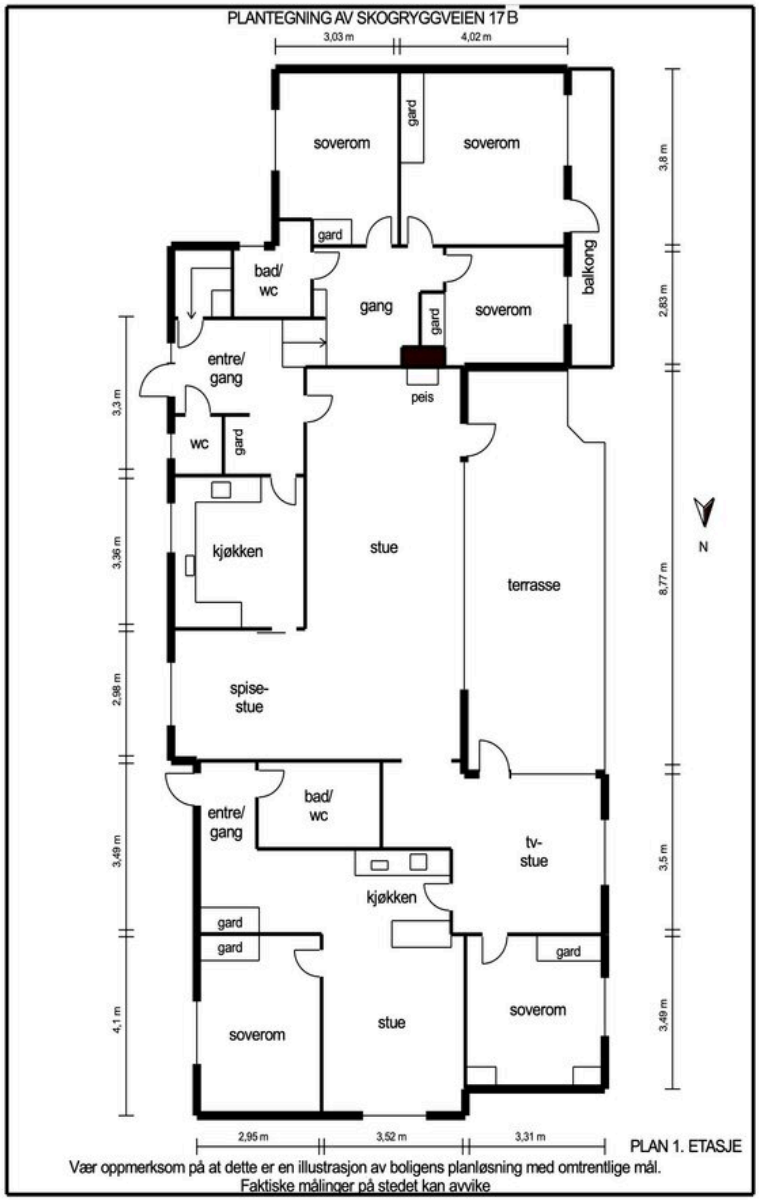
Arealer og innhold

BRA-i:	296 kvm
BRA-e:	26 kvm
Totalt BRA:	322 kvm
TBA:	37 kvm

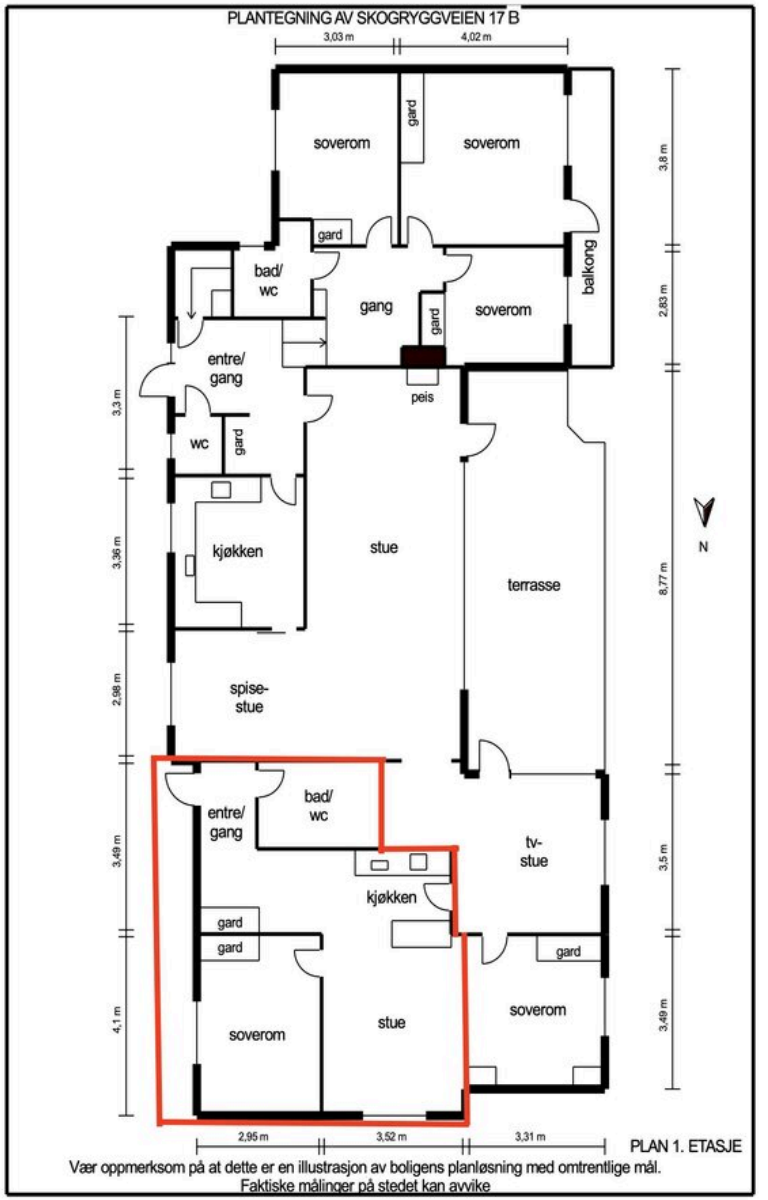
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 99 kvm. Entré/trapperom, gang, vaskerom/dusjbad, 3 boder. Sep. del: Entré, toalettrom, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom.
BRA-e: 26 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 125 kvm.

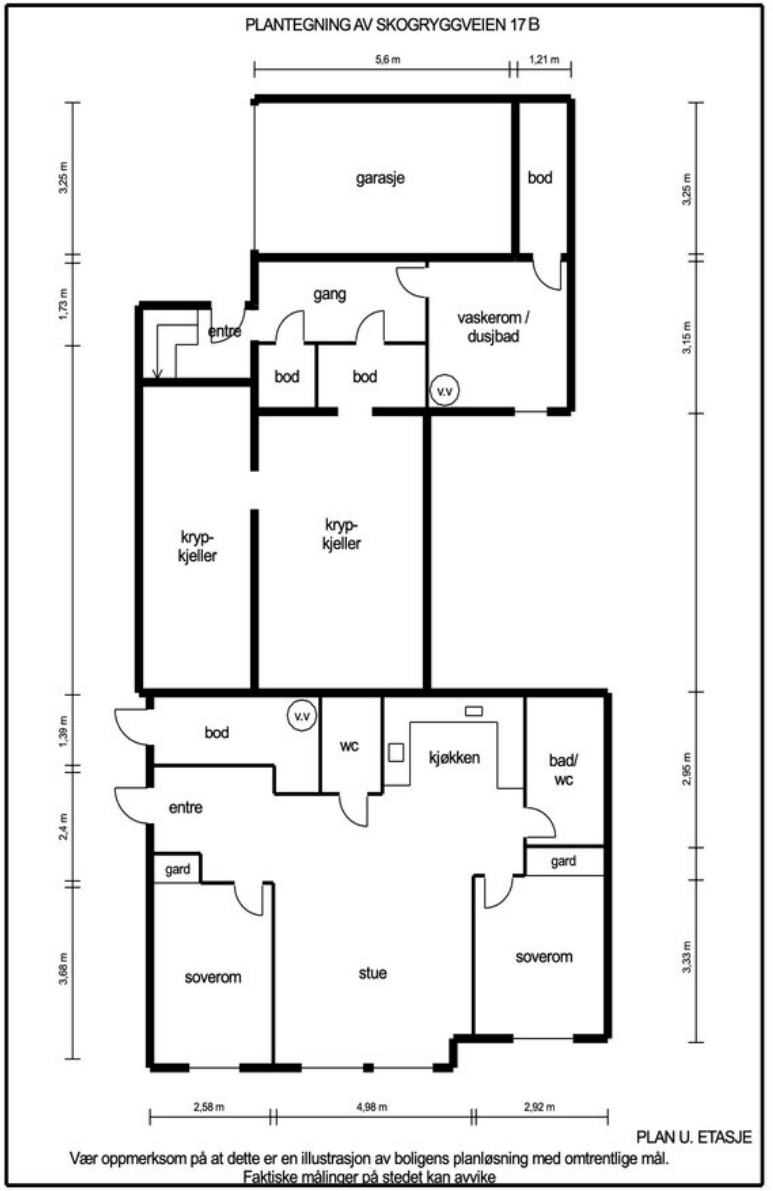
1. etasje:
BRA-i: 197 kvm. Entré/gang, trapperom, gang, toalettrom, 2 bad/wc, kjøkken, kjøkken - stue, stue -spisestue, TV-stue og 5 soverom.
Total BRA: 197 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.
TBA: 30 kvm. Markterrasse.



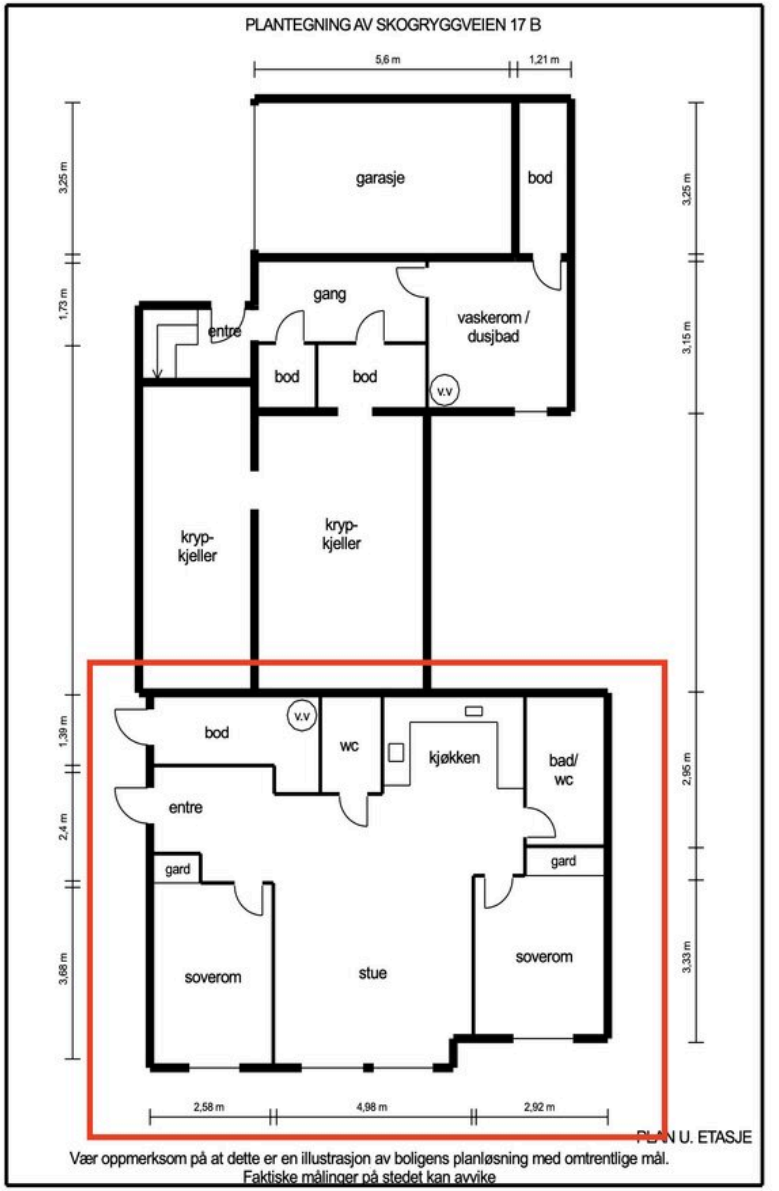
Plan 1. etg.



Plan 1. etg. med ungdomsavdeling.



Plan u. etg.



Plan u. etg. med hybeldel.































































































Informasjon

Skogryggveien 17B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0502/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skogryggveien 17B, 0781 OSLO
Gnr 35, bnr 618 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mikaela Bakke
John Anders Bakke

Kjøpesum og omkostninger
19 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
497 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
498 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
518 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 398 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 418 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
1. og u. etg.

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 296 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 322 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 99 kvm. Entré/trapperom, gang, vaskerom/dusjbad, 3 boder. Sep. del: Entré, toalettrom, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom.
BRA-e: 26 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 125 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 197 kvm. Entré/gang, trapperom, gang, toalettrom, 2 bad/wc, kjøkken, kjøkken - stue, stue -spisestue, TV-stue og 5 soverom.
Total BRA: 197 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.
TBA: 30 kvm. Markterrasse.

Innhold

U. etasje: Entré/trapperom, gang, vaskerom/dusjbad, 3 boder. Sep. del: Entré, toalettrom, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom. Garasje og bod.
1. etasje: Entré/gang, trapperom, gang, toalettrom, 2 bad/wc, kjøkken, kjøkken - stue, stue -spisestue, TV-stue og 5 soverom. Balkong på ca. 7 m^2 med utgang fra hovedsoverom.

Markterrasse på ca. 30 m^2 med utgang fra stue og tv-stue.
Kaldt kryploft med adkomst luke i trapp.

Kjøkken i hoveddel:
Kjøkken fra Kvik fra 2022 med mørke fronter. Kompositt benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og hel kjøleskap m/fryseboks. Waterguard under benk.
Hitevarer fra 2022. Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Kjøkken-stue i hoveddel:
Kjøkken med glatte høyglans fronter. Benkeplate med vaskekum og keramisk integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Waterguard under benk. Kjøkken og hvitevarer fra 2011. Ventilatorvifte med kanal over tak.

Kjøkken i u. etasje/sep. del:
Kjøkken med glatte høyglans fronter. Benkeplate med tilpasset vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Glassfelt over benk. Waterguard under benk. Komfyrvakt. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Toalettrom i 1. etasje:
Toalettrom med vegghengt toalett, benkeplate med servant og underskuffer.
Speilfelt og LED belysning over servant. Flislagt gulv med varmekabler. Kantflis.
Flisfelt ved vegghengt toalett og servant. Øvrige malte veggflater. Malt platehimling.
Vegg og takventil. Tilluft via vindusventil.

Toalettrom i u. etasje/sep. del:
Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Malte veggflater.
Malt platehimling. Heldekkende servant med undeskuffer. Speilskap.
Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Waterguard.
Veggventil. Tilluft via dørterskel.

Bad/wc I i 1. etasje:
Bad fra 2007 med badekar og dusjnisje med dusjdør i herdet glass. Regn og hånddusj.
Servant med underskuffer. Speil innmurt i flis servant. Vegghengt toalett.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket,
og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. Hulltaking ble tatt fra soverom.

Bad/wc II i 1. etasje:
Baderommet pusset opp 2012 med nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.
Helservant med underskuffe. Speil over servant. Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket,
og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. Hulltaking ble tatt fra tv-stue.

Bad/wc i u. etasje/sep. del:
Bad fra 2014 med nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.
Dobbelservant med underskuffe. Speil Med LED lys over servant. Vegghengt toalett.
Senket og malt platehimling. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler.
Servant med baderomsinnredning fra 2023. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

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

Vaskerom/dusjbad i u. etasje:
Vaskerom/dusjbad med malt betonggulv og vegger. Dusjkabinett. Stål utslagsvask.
Veggskap. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

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

Varmtvannstank:
2 stk. v.beredere i boligen.
Ozo v. bereder 300 l fra 2006. Plassert i vaskerom/dusjbad i u. etg. Sluk i rom.
Ozo v. bereder 198 l fra 2011. Plassert i utebod i u. etg. Sluk i rom.

Garderober:
Garderobeskap/skyvedørsgarderober montert i boligen.
Snekkerbygd garderobeskap og kontorpult i et soverom.
Godt med skapplass.

Overflater:
Gulvflater består av: 1 stavs parkett, 3 stavs parkett, laminatgulv og malt betonggulv.
Fliser i entre m/varmekabler hoveddel og sep. del u. etg.
Veggflater: Malte flater. Vegg i stue med bambusstrie el.
Himlinger består av: Malte flater, nedsenket malte plater.

Ildsted:
Mursteinspipe fra byggeåret. fra u. etasje til oppover tak.
Sotluke i bod, u. etasje.
Plassmurt peis med innsats og glassdør i stue.

Innvendige dører:
Malte 1 - speil dører. Skyvedør mellom kjøkken og spisestue.

Innvendige trapper:
Malt tett tretrapp med lakkerte inntrinn mellom entre og gang 1. etg.
Malt åpen tretrapp mellom u. etg. og 1. etg.

Terrasse:
Markterrasse på ca. 30 m^2 med utgang fra stue og tv-stue.
Gulv belagt med Kebony terrassebord.

Balkong:
Balkong på ca. 7 m^2 med utgang fra hovedsoverom. Balkong i trekonstruksjon.
Gulv belagt med beiset tregulv. Rekkverk i beiset trevirke.

Dører:
2 stk. massive entredører med isolerglassfelt til inngangspartier 1. etasje.
Malt entredør til u. etasje m/yale kodelås.
Malt entredør til u. etasje m/yale kodelås (sep. del).
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2008.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2007, 2008, 2011, 2013, 2015 og 2016.

Elektrisk anlegg:
3 stk. sikringskap m/målavleser for boligen. Automatsikringer.
Jordfeilbrytere. Dels skjult anlegg.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 24 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 30 stykk.
TG0 - 2 stykk.

1) Vaskerom/dusjbad i u. etasje har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

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

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Se takst for ytterligere beskrivelser av tilstandsgrader.

Parkering

Parkering på gårdsplass og i egen garasje.

For øvrig gateparkering etter områdets regler.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Støpt betong i dekke og grunnmur.

Taktekking av betongtakstein.
Takstein fra byggeåret og 2011.
Saltak i trekonstruksjoner og fabrikkerte takstoler.
Del av kaldtloft belagt med gulv.
Deler av loftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet, med den begrensning dette innebærer.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
TGUI for redusert tilkomst på del av loft.

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret.
Utvendig beiset stående bordkledning. Bordkledning beiset i 2024.

Nedløp og renner i behandlet metall.

Drenering hoveddel fra byggeår. Ukjent utførelse og kunne ikke kontrolleres.
Drenering tilbygg fra 2012.

Støpt trapp belagt med skiferfliser til u. etg. sep. del.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2007, 2008, 2011, 2013, 2015 og 2016.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alt i hybel i kjelleren inngår, inklusive de møblene som står og kombimaskin vask/tørk mm.
- "Ungdomsavdelning" i tilbygg oppe, Hvitevarer inngår kombimaskin vask/tørk o kjøleskap m frys.
- TV med heis i skap i stuen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Rommene i kjelleretasjen/delen som leies ut er byggemeldt og godkjent til varig opphold. Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis. Det bør etableres adkomst mellom hovedenheten og den delen av kjelleren som er innredet, med trapp fra det som i dag brukes som soverom mot nordvest (i tilbygget) og ned til tilsvarende rom i kjelleretasjen. I tilfelle nevnte trapp etableres vil innredningen av kjelleren være i tråd med byggemeldt og godkjente tegninger, som det allerede er gitt ferdigattest for.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
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.

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

Elektrisk.
El. folie i alle soverom samt gang 1. etasje (hoveddel).
El. varmekabler i entre (hoveddel og sep. del).
Fastmonterte panelovner og mobile ovner.
Vedfyring med peis.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket var på 29,514 Kwh i 2024 ifl. opplysninger fra selger.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 28 919,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie-og tilsynsgebyr 243,00
Renovasjonsgebyr 7 275,41
Vann-og avløpsgebyr 21 400,72

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 056,- pr år.
- Kabel-tv/bredbånd fra Telenor kr 826,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 476 638,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 906 552,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og TV fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 960 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt opparbeidet med parkeringsplass, gårdsplass og innkjøring på østsiden. Naboen på innsiden har adkomst rett over deler av denne tomten på østsiden for innkjøring til sin eiendom. Romslig og solrik hage på vestsiden med hekk og gjerde mot nabo. Port ut til veien.

Radonmåling

Radonvifte montert for tilbygg.
Det er foretatt radonmåling for hoveddel og tilbygg, og målinger ligger under grenseverdier iht. eier. Utført 2024 av Radonlab AS.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Familiebolig i grønne og trafikkstille omgivelser på Slemdal/Vettakollen, tett inntil markagrensen. Området er egnet for barnefamilier, med kort avstand til både barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon, alle typer servicetilbud og forretninger (kort avstand til både Slemdal, Vinderen og Majorstuen).

Området er kjent for sin unike beliggenhet rett ved marka, samtidig som man har kort vei til sentrum. Utrolig flotte turmuligheter i nærområdet i og omkring Vettakolltoppen. Idylliske Båntjern med bademulighet om sommeren, godt utvalg av sykkelstier og skiløyper innenfor umiddelbar nærhet.

Kort vei til Hemingbanen med fotballbane, idrettshall med treningssenter og tennisbaner. Senter med servicetilbud på både Slemdal og Vinderen som dagligvarehandel, post, apotek og lege- og tannlegesenter.

Gangavstand til Vettakollen stasjon der Holmenkollbanen enkelt tar deg til Majorstuen på kun 15 minutter, eller videre oppover til Tryvann skisenter.

Gangavstand til Svendstuen barneskole, Midtstuen ungdomsskole og Montessori barne- og ungdomsskole. Flere barnehager i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for del av tomannsbolig med garasjer datert 21.03.1973.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 30.04.2013.
Det er gjort noen innvendige endringer på planløsningen i forhold til byggemeldt tegning. Det gjelder fordeling av soverom. Endringene er ikke søknadspliktige.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller og fasadeendringer datert 03.04.2024.
Det er gjort noen innvendige endringer på planløsning i forhold til byggemeldte tegninger. Det er ikke etablert trapp mellom hovedenhet og innredningen i kjelleren. Det er 1 av soverommene i kjelleren som er byggemeldt som soverom. Begge rommene oppfyller kravene til varig oppholdsrom med takhøyde og rømningsvei/lysinnslipp, ref. unntak for bygg bygget før 1.7.2011. Denne delen har vært leid ut. Det bør etableres adkomst mellom hovedenheten og innredningen i kjelleren med trapp fra det som i dag brukes som soverom mot nordvest (i tilbygget) og ned til tilsvarende rom i kjelleretasjen. Omfanget av innredningen i kjelleren er byggemeldt og godkjent.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er 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.

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan s-4220 datert 15.03.2006 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Pågående byggesaker:
Skogryggveien 17 C - Tilbygg. saksnummer 202305097.
Skogryggveien 21 - Oppføring av fire eneboliger og garasjer og riving av bolig og garasje. saksnummer 202305696.
Skådalsveien 20 - Tilbygg. saksnummer 202462832.
Ved Skådalsveien 20 - Oppføring av enebolig. saksnummer 202306206.
Skådalsveien 16 A - Oppføring av svømmebasseng. saksnummer 202305439.
Skogryggveien 10 - Bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. saksnummer 202313635.
Skogryggveien 10 D - Oppføring av støttemur. saksnummer 202306539.
Svenstuveien 6 C - Oppføring av støyskjerm. saksnummer 201305782.
Skådalsveien 26 - Oppføring av garasje. saksnummer 201605908.
Skådalsveien - Skogryggveien - Opparbeidelse av del av vei i henhold til veipålegg. saksnummer 201909677.
Skogryggveien 35 - Riving av enebolig og garasje og oppføring av fire eneboliger. saksnummer 202305461

Selger opplyser om at de har fått nabovarsel om søknad for at det eventuelt skal bygges et hus til på Skogryggveien 21.

Byggesaker i nærområdet vil kunne bidra til støy og ulemper for beboere i nabolaget. Dette er kjøpers risiko. Se tilhørende saksnummer hos planinnsyn eller kontakt megler for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/35/618:
07.11.1972 - Dokumentnr: 18832 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

09.10.1973 - Dokumentnr: 18588 - Bestemmelse om veg

11.02.2025 - Dokumentnr: 161544 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Krogsveen AS
Org.nr: 950 007 613
Elektronisk innsendt

08.03.1968 - Dokumentnr: 3314 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:302

25.06.1973 - Dokumentnr: 11796 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:698

19.06.2013 - Dokumentnr: 500671 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:260

19.06.2013 - Dokumentnr: 500697 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1179

20.06.2013 - Dokumentnr: 508874 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:300 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:300 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Hus - innhenting av informasjon. kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large - utvidet markedsføring på sosiale medier kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2025

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45506664

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Skogryggveien 17B

Skogryggveien 17B

Nabolaget Vettakollen/Slemdal nordre - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	**8 min**
384 elever, 15 klasser	0.6 km
Norlights International School...	**10 min**
209 elever, 11 klasser	0.7 km
Hans Nielsen Hauge grunnskole ...	**10 min**
15 elever, 2 klasser	0.7 km
Oslo Montessoriskole (1-10 kl....	**11 min**
214 elever, 14 klasser	0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	**8 min**
517 elever, 25 klasser	0.6 km
Blindern videregående skole	**7 min**
810 elever, 24 klasser	3.6 km
Persbråten videregående skole	**10 min**
650 elever, 25 klasser	3.9 km

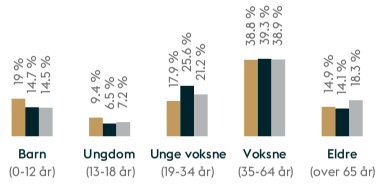
Offentlig transport

Vettakollen	**5 min**
Linje 1	0.4 km
Svenstua	**6 min**
Linje 1N	0.4 km
Gaustadalléen	**6 min**
Linje 17, 18	2.8 km
Nydalen stasjon	**10 min**
Linje RE30, R31	6.2 km
Oslo S	**22 min**
Totalt 24 ulike linjer	12.4 km

Barnehager

Svenstuen Barnehave (2-5 år)	**9 min**
38 barn	0.7 km
Humlen Montessori barnehage (1...	**9 min**
21 barn	0.7 km
Davinas (1-5 år)	**10 min**
48 barn	0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Skådalen skole	8 min
Midtstuen skole	8 min
Heming Treningssenter	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	6 min

«Flott natur, hyggelige folk, stille om natten»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
OSLO kommune
gnr. 35, bnr. 618

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 296 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1871 **Referansenummer:** FA1477

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Gnr 35 - Bnr 618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Gnr 35 - Bnr 618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Romslig tomannsbolig - vertikaldeltav fra 1968. Tilbygd 2011/2012.
U. etasje innred 2014.
Parkering i garasje samt foran garasje og ved tilbygg.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

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

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tomannsbolig - vertikaldelt - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongtakstein.
Takstein fra byggeåret og 2011.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra bakkenivå er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke det at det ikke foreligger skader som en besiktelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og renner i behandlet metall.

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret. Utvendig beiset stående bordkledning.
Bordkledning beiset 2024.

Saltak i trekonstruksjoner og fabrikkerte takstoler.
Del av kaldtloft belagt med gulv. .
Deler av loftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet, med den begrensning dette innebærer.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
TGUI for redusert tilkomst på del av loft.

Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2007, 2008, 2011, 2013, 2015 og 2016.

2 stk. massive entredører med isolerglassfelt til inngangspartier 1. etasje.
Malt entredør til u. etasje m / yale kodelås.
Malt entredør til u. etasje m / yale kodelås (sep. del).
2 stk. malte terrassedører i tre med 2 lags isolerglass fra 2011.
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2008.

Markterrasse ca. 30 m² med utgang fra stue og tv-stue. Gulv belagt med Kebony terrassebord.
Balkong ca. 7 m² med utgang fra hovedsoverom. Balkong i trekonstruksjon. Gulv belagt med beiset tregulv. Rekkverk i beiset trevirke.

Støpt trapp belagt med skiferfliser til u. etg. sep. del.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs parkett, 3 stavs parkett, laminatgulv og malt betonggulv .
Fliser i entre m / varmekabler hoveddel og sep. del u. etg.

Veggflater:
Malte flater. Vegg i stue med bambusstrie el.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskille i trebjelkelag og støpt gulvdekke.

Radonvifte montert for tilbygg.
Det er foretatt radonmåling for hoveddel og tilbygg, og målinger ligger under grenseverdier iht. eier. Utført 2024 av Radonlab AS

Mursteinspipe fra byggeåret. fra u. etasje til oppover tak. Sotluke i bod, u. etasje.
Plassmurt peis med innsats og glassdør i stue.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

U. etasje har betonggulv og betong/mur-vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner

Krypekjeller med adkomst via luke i en bod. Friskluftsventil på langvegger.
Utfra visuell besiktigelse befaringsdag så krypkjeller grei ut og ingen nevneverdig svekkelse ble observert befaringsdag.

Malt tett tretrapp med lakkerte inntrinn mellom entre og gang 1. etg.
Malt åpen tretrapp mellom u. etg. og 1. etg.

Malte 1 - speil dører. Skyvedør mellom kjøkken og spisestue.

Garderobeskap / skyvedørsgarderober montert i boligen.
Snekkerbygd garderobeskap og kontorpult i et soverom.
Godt med skapplass.

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Gnr 35 - Bnr 618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Vaskerom / dusjbad
U. etasje
Vaskerom / dusjbad med malt betonggulv og vegger. Dusjkabinett.
Stål utslagsvask.
Veggskap.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Vaskerom har eldre støpejernsluk, det er ikke membran med innfestning til klemring i sluket.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

Bad / wc - sep. del
U. etasje
Baderommet pusset opp 2014. Eier innehar dokumentasjon.
Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med klemring. Banemembran.
Bad med nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.
Dobbelservant med underskuffe. Speil Med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.

Servant med baderomsinnredning fra 2023.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

Bad / wc
1. etasje
Badet pusset opp 2007. Faktura for gulvmembran foreligger. Øvrig dokumentasjon på
utførelse eller annen oppbygning foreligger ikke. Vurderingen er derfor gjort med
utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med klemring. Hjelpesluk i dusj. Banemembran.
Bad med badekar og dusjnisje med dusjdør i herdet glass. Regn og hånddusj. Servant med underskuffer. Speil innmurt i flis servant.
Vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
Hulltaking ble tatt fra soverom.

Bad / wc 2
1. etasje
Baderommet pusset opp 2012. Eier innehar dokumentasjon.
Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med klemring. Hjelpesluk. Banemembran.
Bad med nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.
Helservant med underskuffe. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
Hulltaking ble tatt fra tv-stue.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje
Kjøkken med mørke fronter. Kompositt benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og hel kjøleskap m/fryseboks.
Waterguard under benk.
Kjøkken og hvitevarer fra 2022.
Kjøkken fra Kvik.
Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

1. etasje
Kjøkken med glatte høyglans fronter. Benkeplate med vaskekum og keramisk Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Waterguard under benk.
Kjøkken og hvitevarer fra 2011.
Ventilatorvifte med kanal over tak.

U. etasje
Kjøkken med glatte høyglans fronter. Benkeplate med tilpasset vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Glassfelt over benk.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

SPESIALROM Gå til side

1. etasje
Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Kantflis. Flisfelt ved vegghengt toalett og servant. Øvrige malte veggflater.
Malt platehimling.
Benkeplate med servant. Underskuffer.
Speilfelt og LED belysning over servant.
Vegghengt toalett.
Vegg og takventil. Tilluft via vindusventil.

U. etasje
Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Malte veggflater.
Malt platehimling.
Heldekkende servant med undeskuffer. Speilskap.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin. Waterguard.
Veggventil. Tilluft via dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system.
Synlige utenpåliggende kobberrør i vaskerom / dusjbad u. etg. hoveddel.
Bad 1. etg. (hoveddel) plassert i plassbygd skap i gang 1. etg.
Fordelerstammer plassert i utvendig bod.

Avløpsrør av støpejern (hoveddel) og plast.
Det er synlige avløpsrør i plast under vask på baderom og kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil/ takventiler.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Elektrisk.
El. folie i alle soverom samt gang 1. etasje (hoveddel).
El. varmekabler i entre (hoveddel og sep. del).
Fastmonterte panelovner og mobile ovner.
Vedfyring med peis.
Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

2 stk. v.beredere i boligen.
Ozo v. bereder 300 l fra 2006. Plassert i vaskerom/dusjbad i u. etg. Sluk i rom.
Ozo v. bereder 198 l fra 2011. Plassert i utebod i u. etg. Sluk i rom.

Det er montert vannbåren gulvvarme i rom i u. etg og 1. etg. (tilbygg). Fordelerskap plassert i utebod og tv-stue 1. etasje.
Sentralanlegg ikke montert.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

3 stk. sikringskap m/målavleser for boligen. Automatsikringer.
Jordfeilbrytere.
Dels skjult anlegg.

Røykvarslere med batteri.
Brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn.
Drenering hoveddel fra byggeår. Ukjent utførelse og kunne ikke kontrolleres.
Drenering tilbygg fra 2012.

Støpt betong i dekke og grunnmur.
Tilbygg med støpt grunnmur med utv. xps plater og fiberpus.

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.
Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Parafintank plassert i krypkjeller.
Parafintank tømt iht. eier.
Dagtank montert på vegg i trappeløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig - vertikaldelt

- Det foreligger ikke tegninger

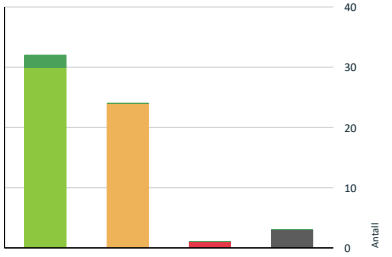
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Gnr 35 - Bnr 618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

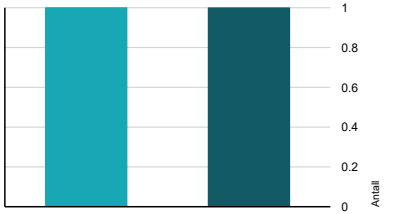
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avsløpt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal brukslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig - vertikaldelt

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > U. etasje > Vaskerom / dusjbad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > Vaskerom / dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > Bad / wc - sep. del > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkong** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Gnr 35 - Bnr 618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > U. etasje > Toalettrom - sep. del > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad / wc - sep. del > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > U. etasje > Kjøkken - sep. del > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Gnr 35 - Bnr 618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG - VERTIKALDELT

Byggeår
1968

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Benyttes som bolig for eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Tilbygd mot nord

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Takstein fra byggeåret og 2011.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Gjelder del av hoveddel.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og renner i behandlet metall.
Stigetrinn til pipe fra vestsiden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Gjelder originalt tak (ikke tilbygg).

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret. Utvendig beiset stående bordkledning.
Bordkledning beiset 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Enkelte tørsprekker registrert på bordkledning (hoveddel).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Panel og vegg konstruksjon holdes under observasjon og kontrolleres jevnlig.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner og fabrikkerte takstoler.
Del av kaldtloft belagt med gulv. .
Deler av loftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet, med den begrensning dette innebærer.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
TGUI for redusert tilkomst på del av loft.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2007, 2008, 2011, 2013, 2015 og 2016.

TG 1 Dører

2 stk. massive entredører med isolerglassfelt til inngangspartier 1. etasje.
Malt entredør til u. etasje m / yale kodelås.
Malt entredør til u. etasje m / yale kodelås (sep. del).

TG 1 Terrassedør

2 stk. malte terrassedører i tre med 2 lags isolerglass fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Tilstandsrapport

Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkong

Balkong ca. 7 m² med utgang fra hovedsoverom. Balkong i trekonstruksjon. Gulv belagt med beiset tregulv. Rekkverk i beiset trevirke.

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

Rekkverket er 90 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Enkelte tørsprekker på toppbord til rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Terrasse

Markterrasse ca. 30 m² med utgang fra stue og tv-stue. Gulv belagt med Kebony terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp belagt med skiferfliser til u. etg. sep. del.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper i trapp og rekkverk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs parkett, 3 stavs parkett, laminatgulv og malt betonggulv . Fliser i entre m / varmekabler hoveddel og sep. del u. etg.

Veggflater:
Malte flater. Vegg i stue med bambusstrie el.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i entre, u. etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag og støpt gulvdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom 1. etg.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i et soverom 1. etg.

Stedvis noe knirk på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.
Trolig knirk i undergulv/sponplategulv som bør skrus fast før legging av ny parkett

TG 0 Radon

Radonvifte montert for tilbygg.
Det er foretatt radonmåling for hoveddel og tilbygg, og målinger ligger under grenseverdier iht. eier. Utført 2024 av Radonlab AS

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret. fra u. etasje til oppover tak. Sotluke i bod, u. etasje.
Plassmurt peis med innsats og glassdør i stue.

Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

U. etasje har betonggulv og betong/mur-vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilgjengelige konstruksjoner

TG 2 Krypkjeller

Krypekjeller med adkomst via luke i en bod. Frisksluftsventil på langvegger.
Utfra visuell besiktigelse befaringsdag så krypkjeller grei ut og ingen nevneverdig svekkelse ble observert befaringsdag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsperre er ikke lagt ut på terreng og dette utgjør en høyere risiko for et fuktig klima i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Erfaringsmessig er krypekjellere en risikokonstruksjon knyttet til fukt og skader.
På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og overvåking av krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Malt tett tretrapp med lakkerte inntrinn mellom entre og gang 1. etg.

Malt åpen tretrapp mellom u. etg. og 1. etg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning mellom trinn mål til 13 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Malte 1 - speil dører. Skyvedør mellom kjøkken og spisestue.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap / skyvedørsgarderober montert i boligen.
Snekkerbygd garderobeskap og kontorpult i et soverom.
Godt med skapplass.

VÅTROM

U. ETASJE > VASKEROM / DUSJBAD

TG 3 Generell

U. etasje
Vaskerom / dusjbad med malt betonggulv og vegger. Dusjkabinett. Stål utslagsvask.
Veggskap.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Vaskerom har eldre støpejernsluk, det er ikke membran med innfestning til klemring i sluket.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U. ETASJE > VASKEROM / DUSJBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

U. ETASJE > BAD / WC - SEP. DEL

Generell

U. etasje
Baderommet pusset opp 2014. Eier innehar dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

U. ETASJE > BAD / WC - SEP. DEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.

U. ETASJE > BAD / WC - SEP. DEL

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Tilstandsrapport

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

Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må
en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

U. ETASJE > BAD / WC - SEP. DEL

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring. Banemembran.

U. ETASJE > BAD / WC - SEP. DEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad med nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.
Dobbelservant med underskuffe. Speil Med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.

Servant med baderomsinnredning fra 2023.

U. ETASJE > BAD / WC - SEP. DEL

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

U. ETASJE > BAD / WC - SEP. DEL

TG RJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

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

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

1. ETASJE > BAD / WC

Generell

1. etasje
Badet pusset opp 2007. Faktura for gulvmembran foreligger. Øvrig dokumentasjon på
utførelse eller annen oppbygning foreligger ikke. Vurderingen er derfor gjort med
utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

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

Fall mot hovedsluk er målt til 10 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.
Fall mot hjelpesluk i dusjnisje er målt til 12 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring. Hjelpesluk i dusj. Banemembran.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

1. ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad med badekar og dusjnisje med dusjdør i herdet glass. Regn og hånddusj. Servant med underskuffer. Speil innmurt i flis servant.
Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Gnr 35 - Bnr 618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
Hulltaking ble tatt fra soverom.

1. ETASJE > BAD / WC 2

Generell

1. etasje
Baderommet pusset opp 2012. Eier innehar dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.

1. ETASJE > BAD / WC 2

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må
en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring. Hjelpesluk. Banemembran.

1. ETASJE > BAD / WC 2

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad med nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Helservant med underskuffe. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

1. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

1. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
Hulltaking ble tatt fra tv-stue.

KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN - SEP. DEL

TG 1 **Overflater og innredning**

U. etasje
Kjøkken med glatte høyglans fronter. Benkeplate med tilpasset vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Glassfelt over benk.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

U. ETASJE > KJØKKEN - SEP. DEL

TG 2 **Avtrekk**

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

1. etasje
Kjøkken med mørke fronter. Kompositt benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og hel kjøleskap m/fryseboks.
Waterguard under benk.
Kjøkken og hvitevarer fra 2022.
Kjøkken fra Kvik.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN - STUE 2

TG 1 Overflater og innredning

1. etasje
Kjøkken med glatte høyglans fronter. Benkeplate med vaskekum og keramisk Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Waterguard under benk.
Kjøkken og hvitevarer fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN - STUE 2

TG 1 Avtrekk

Ventilatorvifte med kanal over tak.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM - SEP. DEL

TG 2 Overflater og konstruksjon

U. etasje
Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Malte veggflater.
Malt platehimling.
Heldekkende servant med undeskuffer. Speilskap.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin. Waterguard.
Veggventil. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Bom registrert på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

1. etasje
Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Kantflis. Flisfelt ved vegghengt toalett og servant. Øvrige malte veggflater.
Malt platehimling.
Benkeplate med servant. Underskuffer.
Speilfelt og LED belysning over servant.
Vegghengt toalett.
Vegg og takventil. Tilluft via vindusventil.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system.
Synlige utenpåliggende kobberrør i vaskerom / dusjbad u. etg. hoveddel.

Bad 1. etg. (hoveddel) plassert i plassbygd skap i gang 1. etg.
Fordelerstammer plassert i utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:
Gjelder kobberrør (hoveddel) i boligen.
Fordelerstamme for rør i rør for bad 1. etg tilbygg er ikke plassert i sprutsikkert skap. Sluk i utv. bod.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket bad, hoveddel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern (hoveddel) og plast.
Det er synlige avløpsrør i plast under vask på baderom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Gnr 35 - Bnr 618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gjelder soilrør, hoveddel.

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil/ takventiler.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

TG 1 Oppvarming

Elektrisk.
El. folie i alle soverom samt gang 1. etasje (hoveddel).
El. varmekabler i entre (hoveddel og sep. del).
Fastmonterte panelovner og mobile ovner.
Vedfyring med peis.

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 1 Varmtvannstank

2 stk. v.beredere i boligen.
Ozo v. bereder 300 l fra 2006. Plassert i vaskerom/dusjbad i u. etg. Sluk i rom.
Ozo v. bereder 198 l fra 2011. Plassert i utebod i u. etg. Sluk i rom.

TG RU Vannbåren varme

Det er montert vannbåren gulvvarme i rom i u. etg og 1. etg. (tilbygg).
Fordelerskap plassert i utebod og tv-stue 1. etasje.
Sentralanlegg ikke montert.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

3 stk. sikringskap m/målavleser for boligen. Automatsikringer.
Jordfeilbrytere.
Dels skjult anlegg.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Storm Elektro AS, Grønnstrøm AS, Din Elektropartner ØH AS. 2011/2014.
Tilbygg.
innredning av kjeller. 2022: Nytt kjøkken, Din Elektropartner ØH AS.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

Generell kommentar

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

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.

Røykvarslere med batteri.
Brannslukningsapparat 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

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering hoveddel fra byggeår. Ukjent utførelse og kunne ikke kontrolleres.
Drenering tilbygg fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler topplist på grunnmursplast som gjør at noe fukt kan komme ned bak plasten og medføre fuktbelastning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betong i dekke og grunnmur.
Tilbygg med støpt grunnmur med utv. xps plater og fiberpus.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.
Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Parafintank

Parafintank plassert i krypkjeller.
Parafintank tømt iht. eier.
Dagtank montert på vegg i trappeløp.

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Gnr 35 - Bnr 618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

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 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

Tomannsbolig - vertikaldelt

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. etasje	99	26		125	
1. etasje	197			197	37
Loft					
SUM	**296**	**26**			**37**
SUM BRA	**322**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré / trapperom, Gang, Vaskerom / dusjbad, 3 boder, Entré 2, Toalettrom - sep. del, Bad / wc - sep. del, Kjøkken - sep. del, Stue, 2 soverom	Garasje, Utvendig bod	
1. etasje	Entré / gang, Entré / gang 2, Trapperom, Gang, Toalettrom, Bad / wc, Bad / wc 2, Kjøkken, Kjøkken - stue 2, Stue - spisestue, TV-stue, 5 soverom		
Loft		Kaldtloft	

Kommentar

Balkong ca. 7 m² med utgang fra hovedsoverom.
Markterrasse ca. 30 m² med utgang fra stue og tv-stue.

Kaldt kryploft med adkomst luke i trapp. Gulv på del av kryploft med lagerplass.
Loft er ikke målbart areal.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

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: Se rapport for detaljer

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Gnr 35 - Bnr 618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	John Anders Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	618		0	960.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogryggveien 17 B

Hjemmelshaver
Bakke John Anders, Bakke Mikaela Katarina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i veletablert og populært boligområde med hovedsaklig bestående av villa- og småhusbebyggelse på Vettakollen/Slemdal. Kort vei til t-bane. Vettakollen like ved. Kort vei til Slemdal handelssenter med butikker og kafeer. Stille boligområde. Skole og barnehage i nærområdet.
Kort vei til marka med turmuligheter, sommer som vinter. Kort vei til Heming treningssenter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet over 2 plan med plen, div. beplantning og busker. Terrasse ut fra stue og hagestue. Heller til markterrasse på øvre plan. Hekk mot naboeiendom og vei.
Asfaltert adkomstvei og gårdsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	253186			

Kommentar
Fullverdiforsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring gjennomgått og lest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Gnr 35 - Bnr 618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige 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.

Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Gnr 35 - Bnr 618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FA1477

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bakke, Mikaela Katarina	9578-5995-4-655371	2025-08-18 21:18:55
Bakke, John Anders	9578-5995-4-655394	2025-08-18 21:21:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0502/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogryggveien 17B, 0781 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Mikaela Bakke, John Anders Bakke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2007

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: 253186
Forsikret i: Storebrand

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: Storm Elektro AS, Harald Larsen Rør AS, PB Bygg AS, Murmester Erling Rekdal AS. Nytt bad 2007. Nye bad i tilbygg 2012 og 2014.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, eksisterende bad i 2007. Protan AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro AS, Harald Larsen Rør AS, PB Bygg AS, Murmester Erling Rekdal AS. Jan-Erik Østreng A/S 2007 Nytt bad 2007, nytt bad tilbygg 2012 og 2014.

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: Tak: Påbygg, PB Bygg AS. Ny takstein på deler av eksisterende bygg. PB Bygg AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karl I Løken AS, ved tilbygg.

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: Storm Elektro AS, Grønnstrøm AS, Din Elektropartner ØH AS. 2011/2014: Tilbygg g innredning av kjeller. 2022: Nytt kjøkken, Din Elektropartner ØH AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2024: Eltilsyn av Elvia.

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

Eventuell kommentar: Nei

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: 2007/2008: Aktiv Rørinspeksjon AS og TT Teknikk. Stikkledningen ble fornyet med strømpe.

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: Påbygg 2012 og innredning av kjeller i 2014 av PB Bygg AS.

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

Eventuell kommentar: Nei

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

Eventuell kommentar: Nei

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

Eventuell kommentar: Hagen fornyet

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? 2024 Radonlab AS

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: Et hjørne bad er ikke 90 grader.

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: Nei

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

Eventuell kommentar: Nei

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

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

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

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

Beskriv: Da vi flyttet inn i 2007 gikk septikledningen tett med det samme. TT Teknikk AS og Aktiv Rørinspeksjon AS høytrykkspylte og fornyet rørledningen med strømpe.

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: Mus for noen år siden, men satte opp feller og musebørster, så ikke sett etter det.

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Hybel

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

Oppgi type rapport og årstall: 2025: Tilstandsrapport.

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? 2011/2014: Areal ved byggesøknad og tilbygg. 2025: Arealoppmåling salgoppgave.

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

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

Beskriv: Småhusplanen i Oslo Nabovarsel om å bygge et hus til i Skogryggveien 21.

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?
Ja

Beskriv: Felles stikkvei fra Skogryggveien.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0502/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bakke, John Anders	2025-08-18	Bakke, Mikaela Katarina	2025-08-18

Identifikasjon: bankID Bakke, John Anders

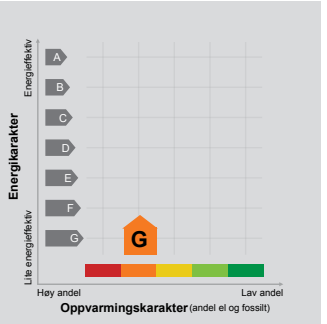
Identifikasjon: bankID Bakke, Mikaela Katarina

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skogryggveien 17B
Postnummer	0781
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	618
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81241694
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162103
Dato	29.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	292
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

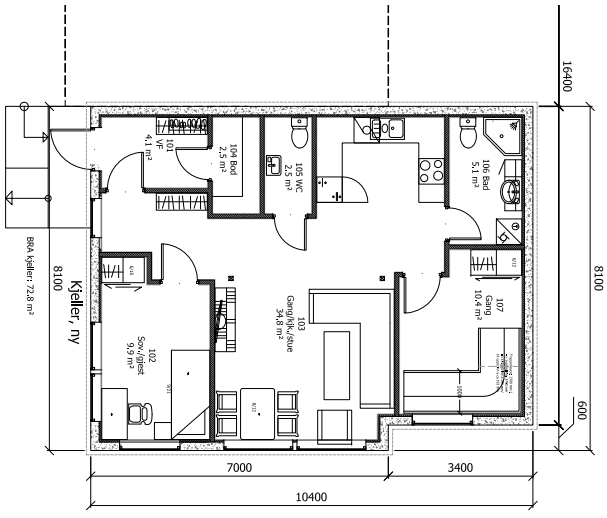
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

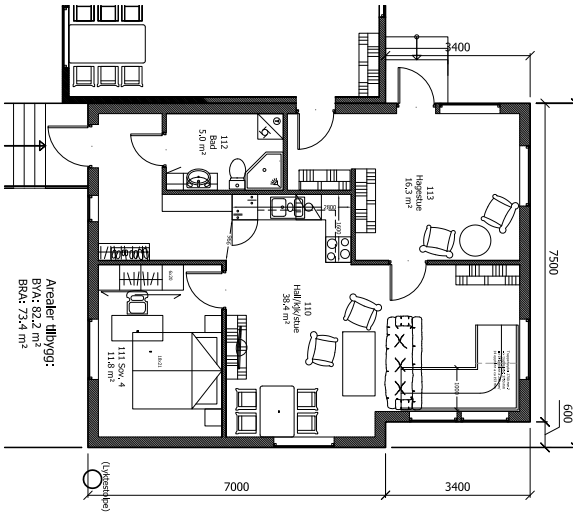
Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.





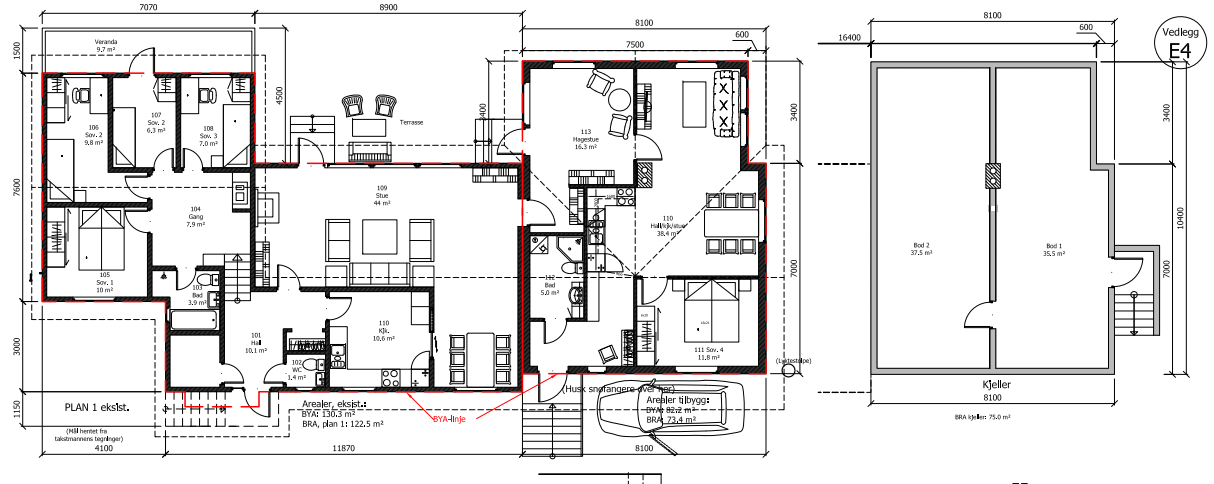
Tegningsnavn: Plan 1 og 2 tilbygg, endring

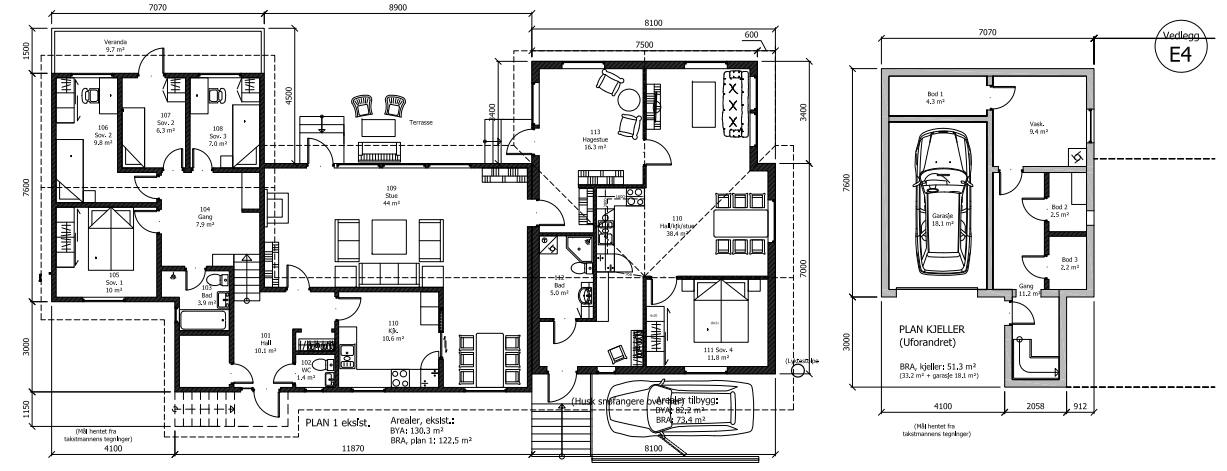
M=1:100

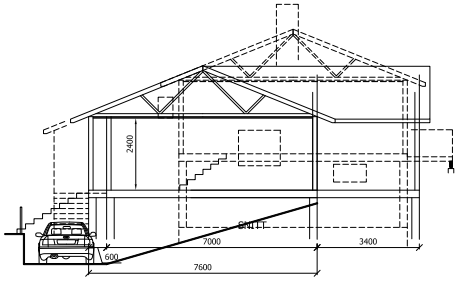
(PÅ A3-ark, uskalert)

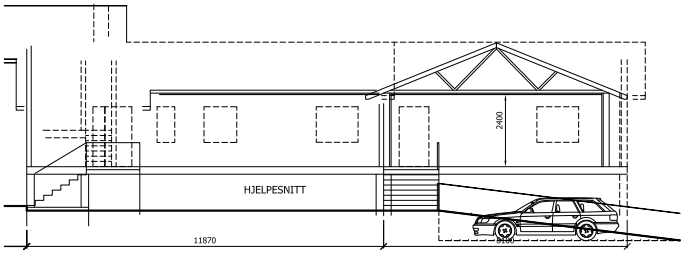
Dato: 4.des. 2013	Konstr./Tegnet JOB	Kontroll JOB	Målestokk (Se tegning)	John Anders Bakke
Tiltakshaver: Mikaela og John Anders Bakke Skogryggveien 17 B, 0781 Oslo Tlf. 21 38 36 65 / M.B.: 932 27 442 Byggeadr.: D.s. G.nr. 35 , bnr. 618, Oslo kommune				Anm./tiltak Endringer plan 1 og 2, tilbygg
Henvisning:	Beregninger: JOB			

Vedlegg E2


PLAN 1 eksist.
(Nå hentet fra takstmannens tegninger)
Arealer, eksist.:
BYA: 130.3 m²
BRA, plan 1: 122.5 m²
BYA-linje
(Husk snøhjørne over her)
Arealer tilbygg:
BYA: 82.2 m²
BRA 73.4 m²
Vedlegg
E4
Kjeller
BRA kjeller: 75.0 m²
SNITT
HJELPESNITT
R.K. : Relativ kotehøyde
(Målt i forhold til et nullpunkt. (Foran naboens garasje. Se situasjonsplan))
M=1:100
(PÅ A3-ark, uskalert)
Tegningsnavn: Plan og snitt, nytt
Dato: 21. jan. 2011
Konstr./Tegnet: Arnstein Bjone
Kontroll: Arnstein Bjone
Målestokk: (Se tegning)
Tiltakshaver: Mikaela og John Anders Bakke
Skogryggveien 17 B, 0781 Oslo
Tlf. 21 38 36 65 / M.B.: 932 27 442
Byggeadr.: D.s.
G,nr, 35 , bnr, 618, Oslo kommune
Henvisning:
Beregninger: Arnstein Bjone
Arkitektkontoret ing. A. Bjone
Ålosmyra 53, 3731 Skien
Tlf. 35 52 52 52 Fax: 3529 9778
www.bjone.no post@bjone.no
Anm./tiltak
Tilbygg





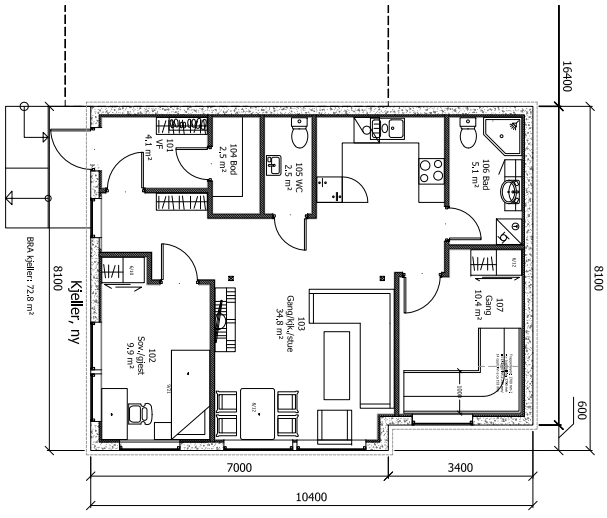


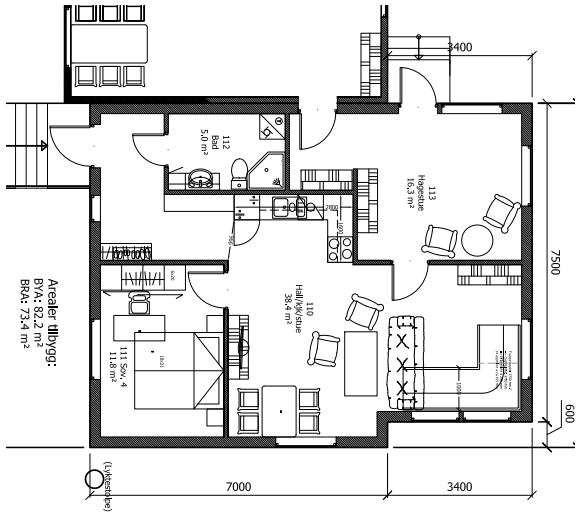
M=1:100

(PÅ A3-ark, uskalert)

Tegningsnavn: Plan og snitt, eksist.

Dato: 20.juni 2010	Konstr./Tegnet: Arnstein Bjone	Kontroll: Arnstein Bjone	Målestokk: (Se tegning)	Arkitektkontoret ing. A. Bjone
				Åfossmyra 53, 3731 Skien Tlf. 35 52 52 52 Fax: 3528 9778 www.bjone.no post@bjone.no
Tiltakshaver: Mikaela og John Anders Bakke Skogryggveien 17 B, 0781 Oslo Tlf. 21 38 36 65 / Mob.: 932 27 442 Byggested.: O.s. G.nr. 35 , bnr. 618, Oslo kommune				Anm./Tiltak: Tilbygg
Henvisning:	Beregninger: Arnstein Bjone			





Tegningsnavn: Plan 1 og 2 tilbygg, endring

M=1:100

(PÅ A3-ark, uskalert)

Dato:	Konstr./Tegnet	Kontroll	Målestokk
4.des. 2013	JOB	JOB	(Se tegning)

Tiltakshaver: Mikaela og John Anders Bakke
Skogryggveien 17 B, 0781 Oslo
Tlf. 21 38 36 65 / M.B.: 932 27 442
Byggeadr.: D.s.
G.nr. 35 , bnr. 618, Oslo kommune

John Anders Bakke

Henvisning:

Beregninger: JOB

Anm./tiltak: Endringer plan 1 og 2, tilbygg

Vedlegg E2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *417200

Approbasjon.

Arbeidets art: 35/302. Skogryggveien 17.	Journ. nr.: 66/1239. Lnr.: 1-2-3-.
Arbeidets art: Tomannsbolig med garasjer	Innk.: 6/5-66.
Bygningens art	
Byggherre: Jens Pran, Karl Johansgate 39, Oslo 1.	
Byggmester: Nissen & Brynning, Rådhusgaten 21, Oslo 1.	

Dato 9. august 1966. EH/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til påtegninger på situasjonskartet, sist Byplankontorets av 10/6-66.
Korrigert tegning, som viser oppbevaringsboder for klær etc. i samsvar med vedlagte regler, og isolasjon av grunnmur inntegnet, må sendes inn.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggesaksavdelingen, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført oyskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem. E. Hemstad

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

Nissen & Brynning, 30. mars 1967.
Rådhusgt. 21,
Oslo 1.

Arkitekt E. Hemstad.

EH/LH. 66/1239

Gnr. 35 bnr. 302, Skogryggveien 17.
Tomannsbolig med garasjer.
Byggherre: Jens Pran.

Tilleggsanmeldt tegninge med vårt stempel nr. 4 samt brev av 15/3-67 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

I bod for klær må det brukes ventilert dobbeltvegg mot terreng og fuktsperre i gulv.

Intet som i kjeller tillates brukt til varig opphold.

Statisk redegjørelse for takstol vedlegges i godkjent stand.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel nr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

E. Hemstad

Herr Jens Pran,
Frognerveien 19,

Oslo 2.

16. august 1967.

Arkitekt Hemstad

HH/SH 66/1239

Gnr. 35 bnr. 302, Skogryggveien 17.
Tomannsbolig m/garasjer.
Byggherre: Jens Pran.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 5 samt brev av 5/7-67 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Møtbod må innredes f.eks. som antydet med blått eller annet forslag må sendes inn.

På tegning bl. nr. 4 utgår kjellerplan.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad

E. Hemstad

NB Denne tilleggsapprobasjon med bilag skal innsettes i tidligere oversendt omslag "Approbert byggesak" (for arbeidsstedet).

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 8[illegible] * OSLO 1

HB/JG

KOPI

Oslo, den 9. april 1973.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 35.bnr. 618. Skogryggveien 17 B.

Journalnr.: 66/1239

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 21.3.1973.

Bygningens art: Del av tomannsbolig m/garasjer.

Byggherre: Ragnvald Langfeldt. Skogryggveien 17 B.

Byggemelder: Nissen & Brynning. Rådhusgt. 21. Oslo 1.

Ansvarshavende: Tömmerm. Olav Johnsen c/o G. Bloch Watne. Brynsveien 136.Gjettum.

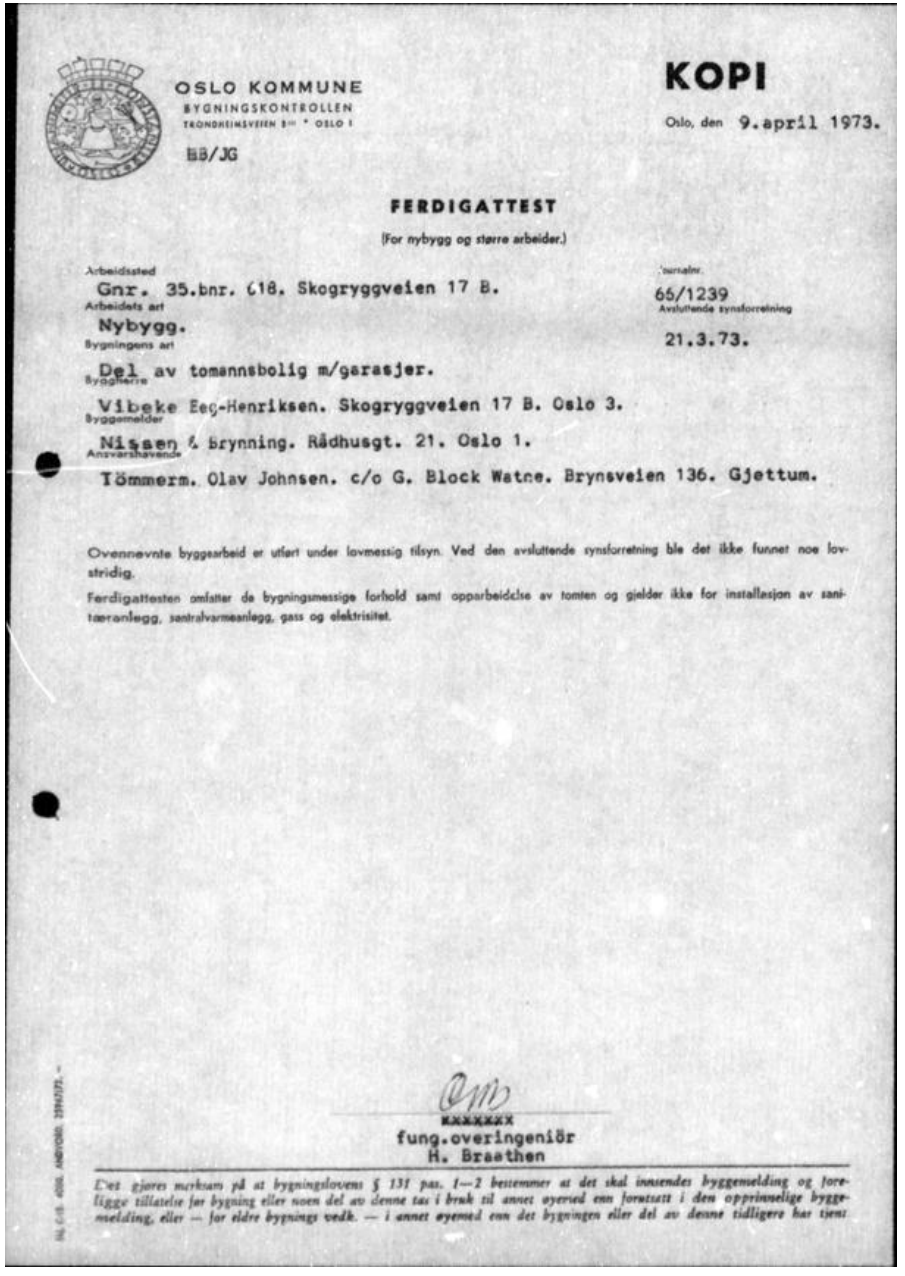
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

xxxxxxxx
Fung.overingeniör
H. Braathen

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

BG C 15 4000 ANBYGNING 2594/371 —



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 * OSLO 1

BB/JG

KOPI

Oslo, den 9. april 1973.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 35.bnr. 618. Skogryggveien 17 B.

Journalnr.
65/1239

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.3.73.

Bygningens art
Del av tomannsbolig m/garasjer.

Byggherre
Vibeke Eeg-Henriksen. Skogryggveien 17 B. Oslo 3.

Byggemelder
Nissen & Brynning. Rådhusgt. 21. Oslo 1.

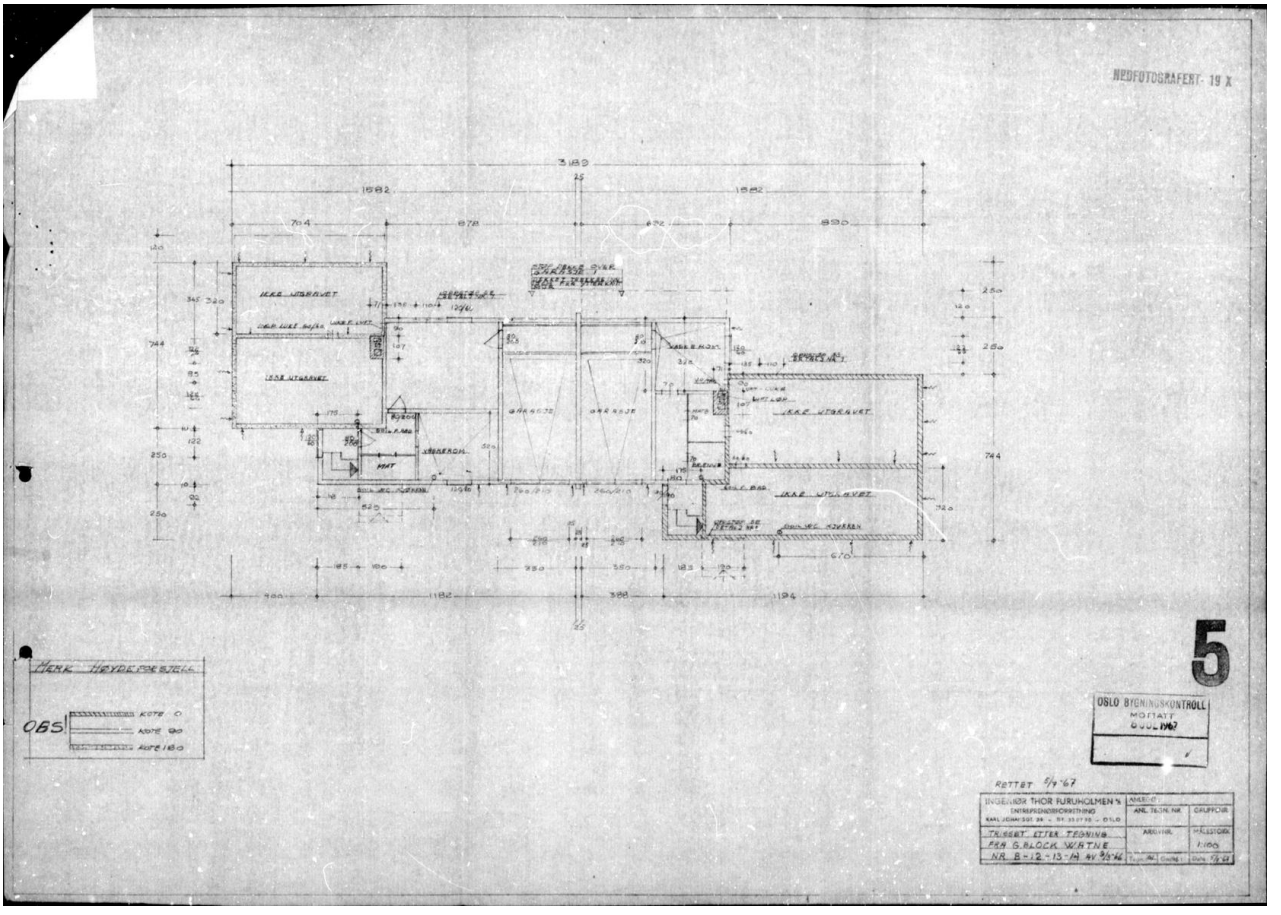
Ansvarshavende
Tømmerm. Olav Johnsen. c/o G. Block Watne. Brynsveien 136. Gjettum.

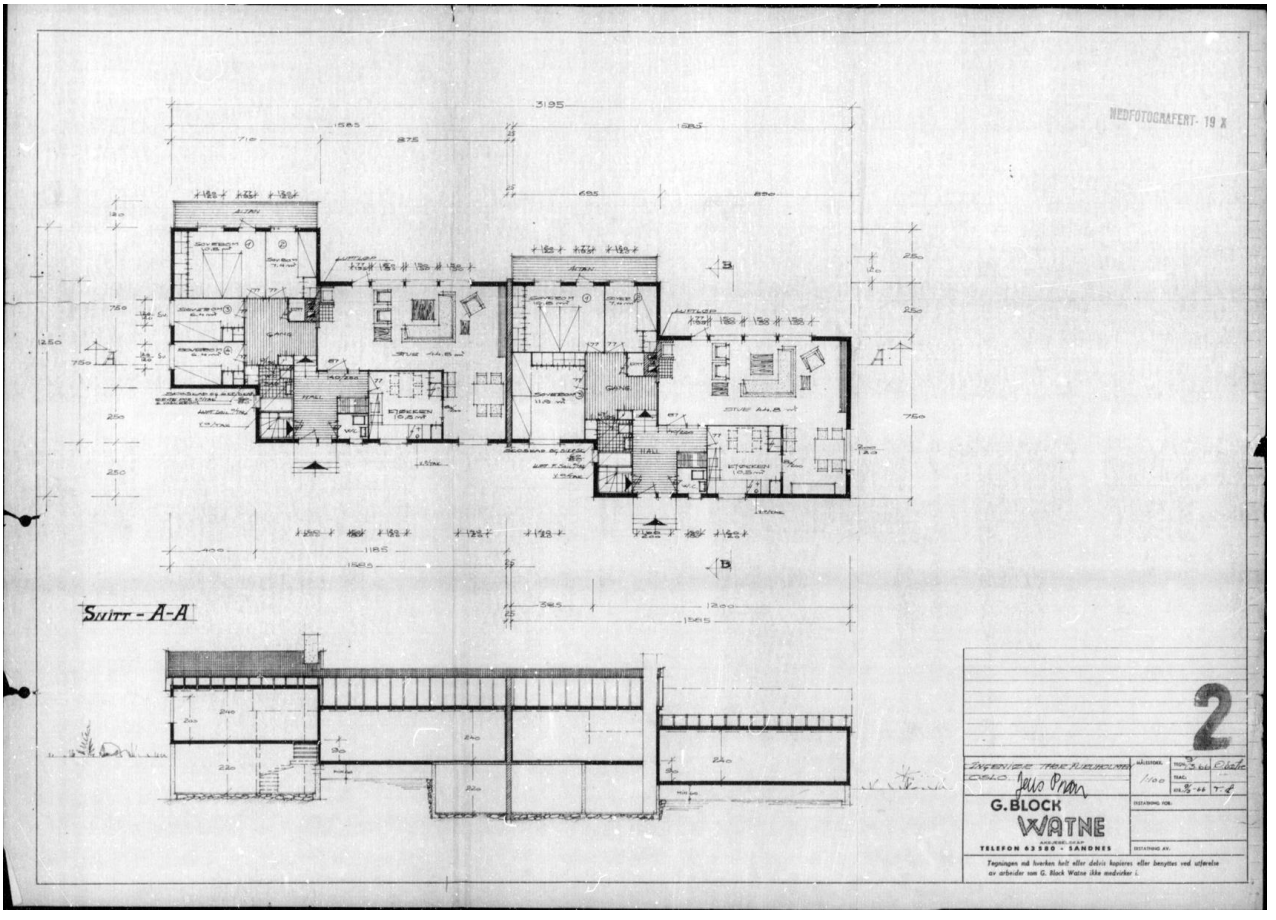
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

xxxxxx
fung.overingeniör
H. Braathen

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


NEDFOTOGRAFERT 19 X
3189
1582
1582
704
878
832
830
IKKE INNBRUKET
GARASJE
GARASJE
IKKE UTBRUKET
IKKE UTBRUKET
IKKE UTBRUKET
MAT
744
744
250
250
670
1182
388
1194
5
OBS! HEVDE FORSTILL
KOTE 0
KOTE 90
KOTE 180
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
RETTET 5/7 '67
INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S
TRUKET ETTER TEGNING
FRA G.BLOCK WATNE
NR. B-12-13-H AV 9/5-46
1:100


SNITT - A-A
2
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63 580 - SANDNES

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret ing. A. Bjone
Åfossmyra 53
3731 SKIEN

Dato: 30.04.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201007918-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKOGRYGGVEIEN 17B	Eiendom:	35/618/0/0
Tiltakshaver:	Mikaela og John Anders Bakke	Adresse:	Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret ing. A. Bjone	Adresse:	Åfossmyra 53, 3731 SKIEN
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - SKOGRYGGVEIEN 17 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Mikaela og John Anders Bakke, Skogryggveien 17 B, 0781 OSLO, mikaela.bakke@seb.no
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten

Oslo

P.B. BYGG Peder Heuch Bugge
Moserabben 1
0752 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.04.2024
	201415418 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	SKOGRYGGVEIEN 17B	Eiendom:	35/618/0/0
Tiltakshaver:	MIKAELA KATARINA BAKKE	Søker:	P.B. BYGG Peder Heuch Bugge
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Skogryggveien 17 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller og faseendringer, mottatt 24.11.2023 og med tilleggsdokumentasjon mottatt i ettertid.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201415418			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 og 2 tilbygg	E2	04.12.2013	1/13
Snitt og fasader	E1	04.12.2013	1/14

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
MIKAELA KATARINA BAKKE, SKOGRYGGVEIEN 17 B, 0781 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kine Fjerdingen

Dato: 15.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517054
41553/ KF@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 618

Vi viser til bestilling av 20250814 for SKOGRYGGVEIEN 17B.

GNR. 35 BNR. 618

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.03.1968.

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

960 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

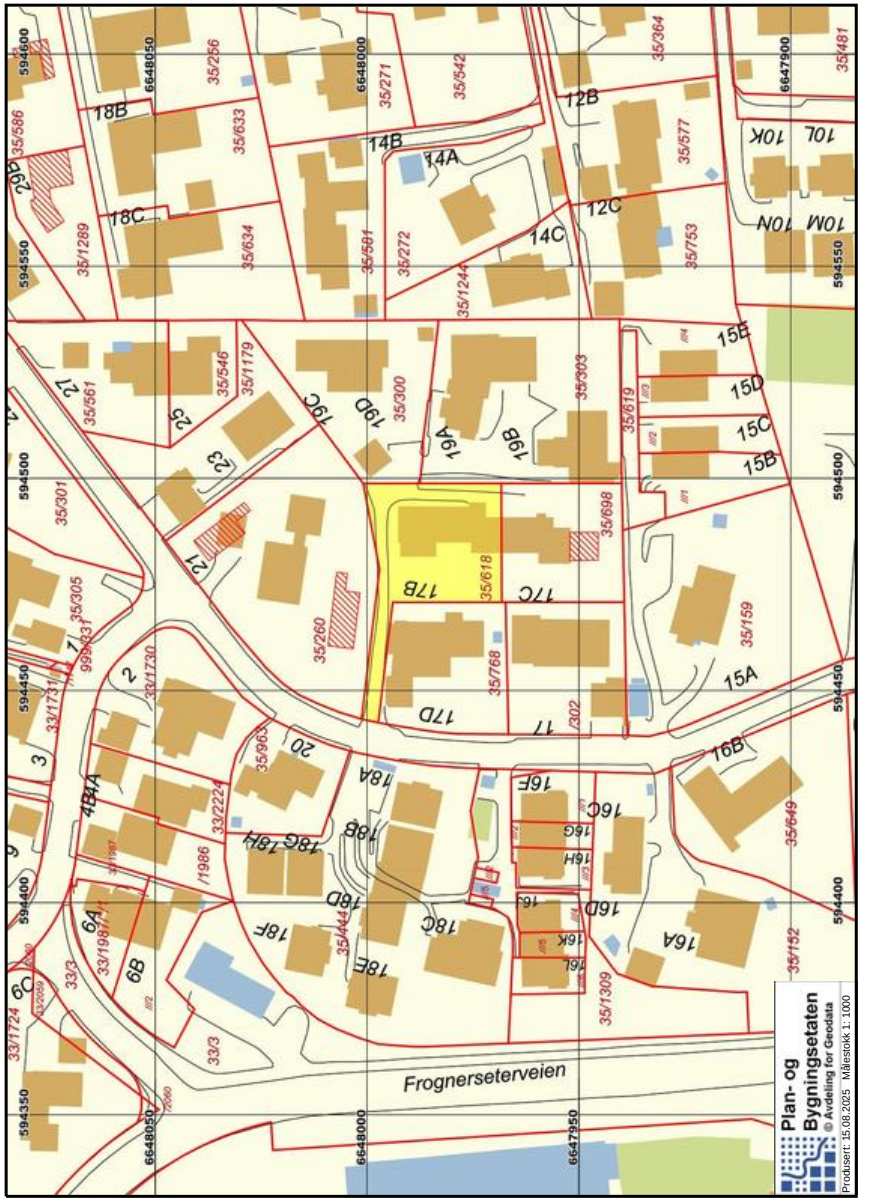
Kristin Tveit
Enhetsleder

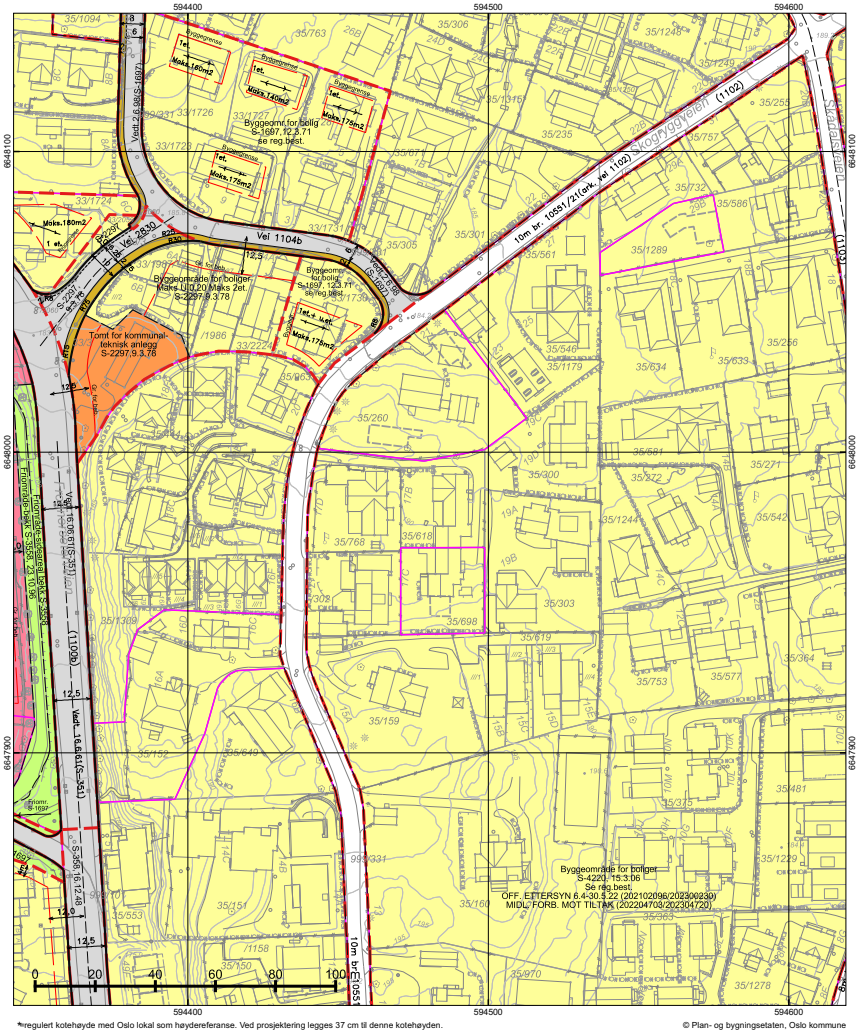
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330040/ 86517054
Deres ref.: 41553/ KF@MSNOP
Adresse: SKOGRYGGVEIEN 17B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/618

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

Se tegnforklaring på eget ark

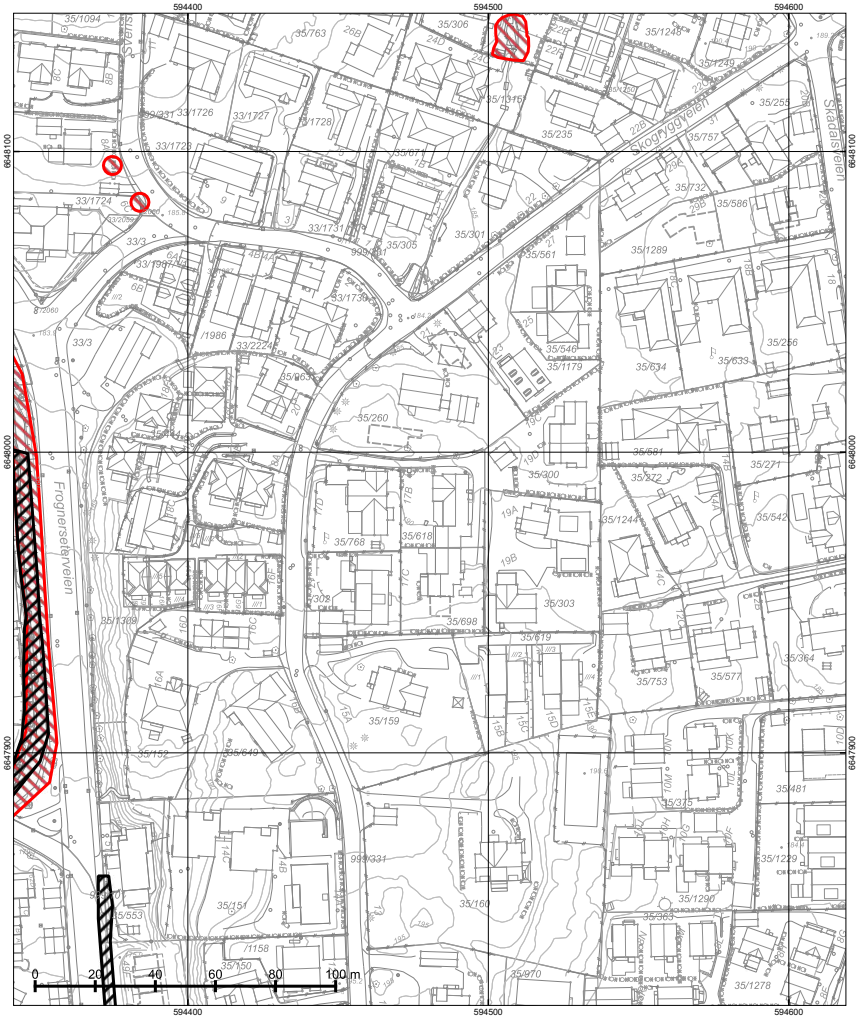
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

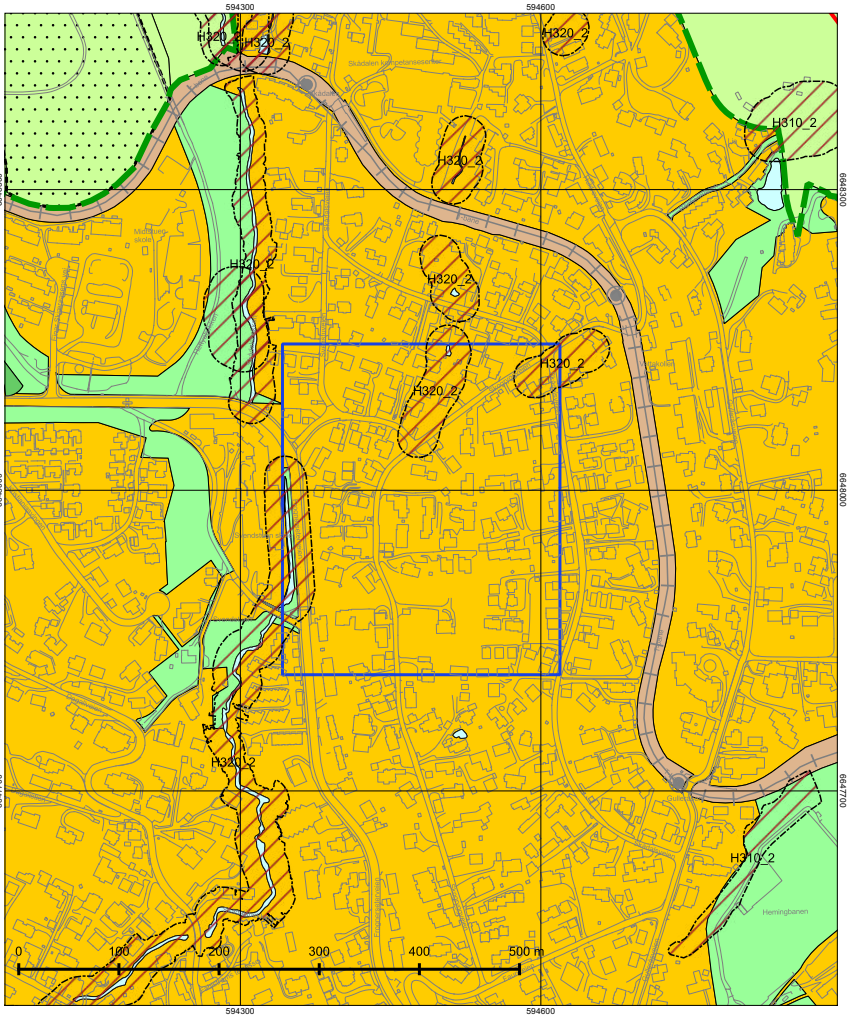
Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330040/ 86517054
Deres ref.: 41553/ KF@MSNOP
Adresse: SKOGRYGGVEIEN 17B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/618

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330040/86517054
Deres ref.: 41553/ KF@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

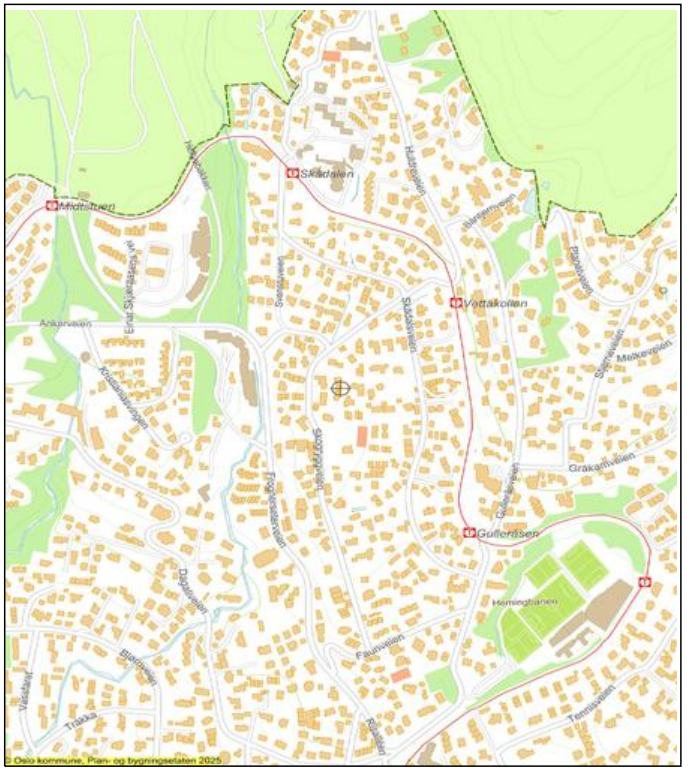
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Skogryggveien 17 B
Gnr bnr : 35 / 618

Bydel : VESTRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Svendstuen



Dato: 15.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

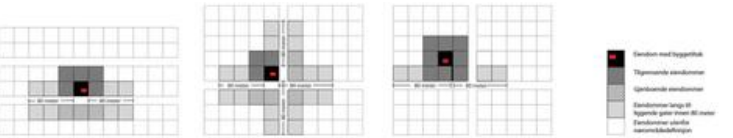
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

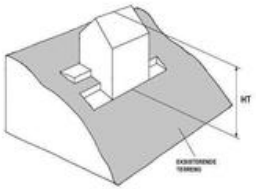
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

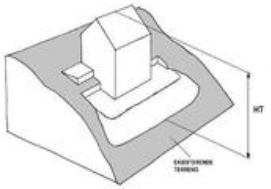
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0502/25
Vår referanse: 3808761/26901523
Bestilling: C3 2025-08-15 (4) 86

Dato
15.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
508874	200	20.6.2013	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	35	300	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Mikaela o John Anders Bakke	Doknr: 508874 Tinglyst: 20.06.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Skogryggveien 17B	
Postnummer: 0781 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 19047320472/28097033511 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bjørg Hjelmås (35/300/0/1)	101054 - [redacted]
Paul Andersen (35/300/0/2)	070755 - [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo Kommune	35	300	0	1
0301	Oslo Kommune	35	300	0	2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo Kommune	35	618		
0301	Oslo Kommune	35	698		
--	--	--	--		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
----	----

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
12.09.12	16.09.12 Paul Andersen Bjørg Hjelmås

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighet til vann og kloak for eieiendom 35/618 samt 35/698.
Forslag til løsning vist som vedlegg.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

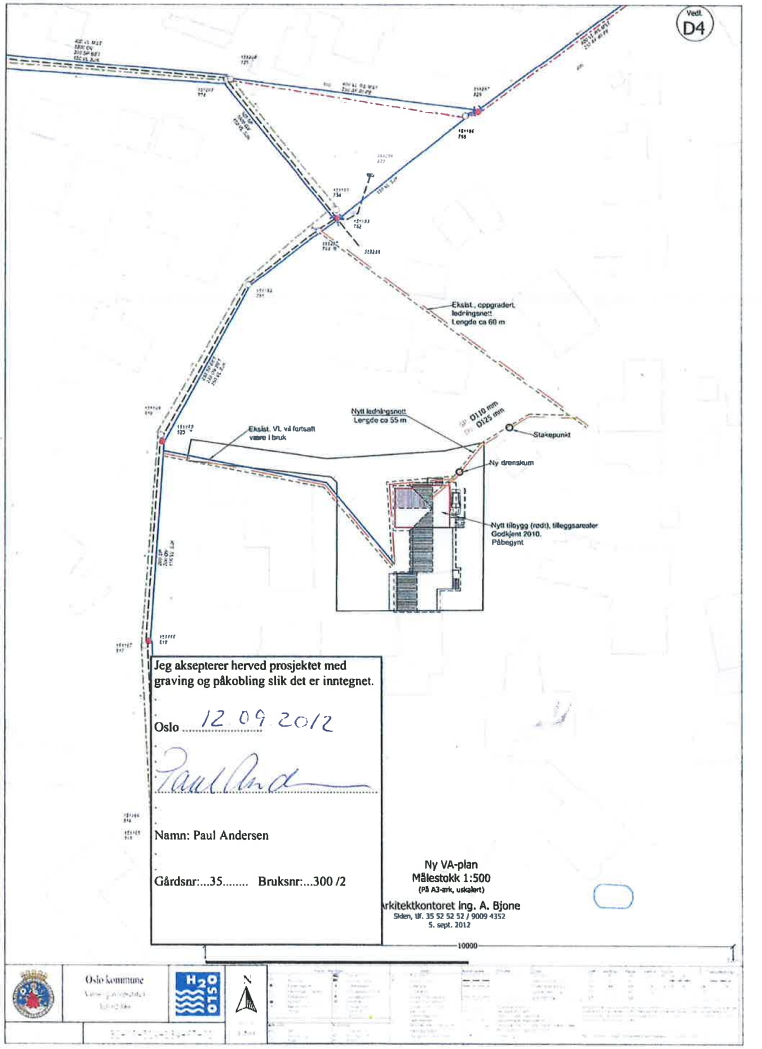
Nei

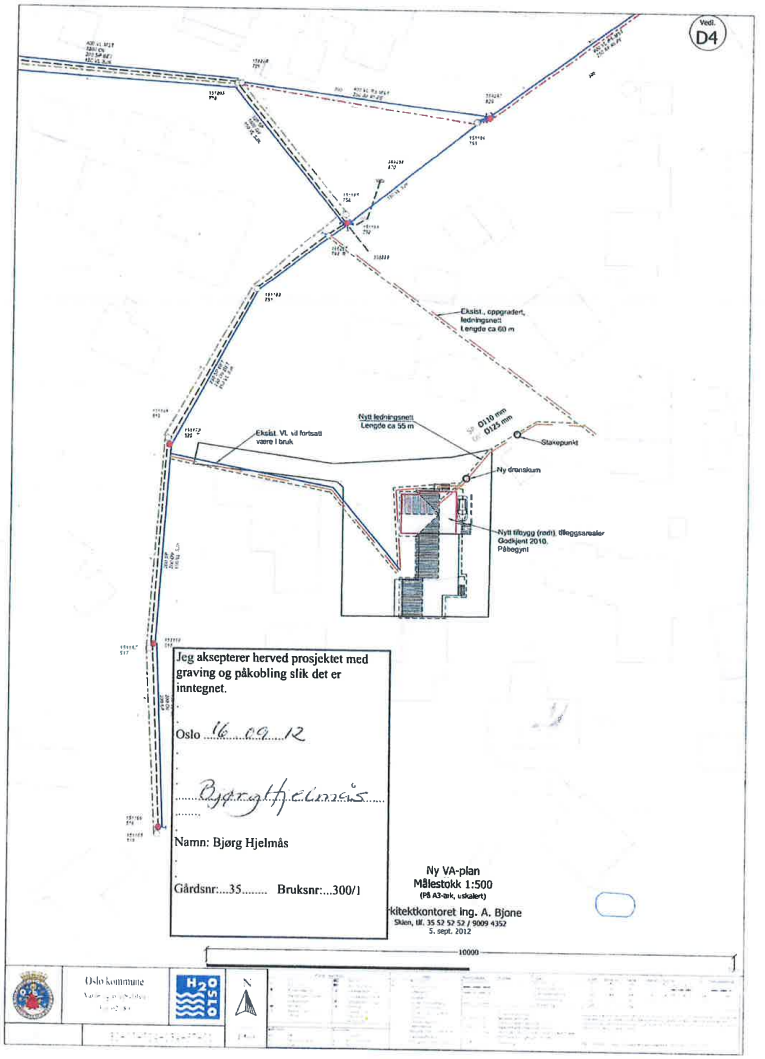
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
12.09.2012	Paul Andersen / Bjørg Hjelmås

Noter.

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner




Vedl.
D4
Eksist., oppgradert, ledningsnett. Lengde ca 60 m
Nytt ledningsnett. Lengde ca 55 m
Ø110 mm
Ø125 mm
Eksist. VL vil fortsatt være i bruk
Stikkepunkt
Ny drenskum
Nytt tilbygg (rødt), tilleggsarealer Godkjent 2010. Påbegynt
Jeg aksepterer herved prosjektet med graving og påkobling slik det er inntegnet.
Oslo 16.09.12
Bjørg Hjelmås
Namn: Bjørg Hjelmås
Gårdsnr:...35..... Bruksnr:...300/1
Ny VA-plan
Målestokk 1:500
(På A3-ark, uskalert)
kitektkontoret ing. A. Bjone
Skien, tlf. 35 52 52 52 / 9009 4352
5. sept. 2012
10000
Oslo kommune
H2O
OSLO

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0502/25
Vår referanse: 3808759/26901513
Bestilling: C3 2025-08-15 (4) 84

Dato
15.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18832	105	7.11.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	35	618	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

18832
7 NOV. 1972

D e l i n g s e r l æ r i n g.

I anledning deling av eiendommen ...Gnr.35, bnr.618 (av bnr.303) Skogbryggvn.17b.....: som er bebygd/skal bebygges med...tomannsbolig m/garasjer...: erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen like overfor hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde for at eiendommen skulle funksjonere som én selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold.
Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til fellesareal.
Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier:
Ubeke Lep-Henriksen
Ragnvald Langfeldt

Skjøteinnhaver:
Ubeke Lep-Henriksen
Ragnvald Langfeldt

AVSKRIFTEN BEKREFTES I D F.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0502/25
Vår referanse: 3808760/26901518
Bestilling: C3 2025-08-15 (4) 92

Dato
15.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18588	105	9.10.1973	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	35	300	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

18588/89

ERKLÆRING

9 OKT. 1973

Eierne av eiendommene

gnr. 35, bnr. 618 og
" 35 " 300,

gir herved hinannen gjensidig tillatelse til å benytte, ved inn og utkjøring, følgende område av de samme eiendommer.

"Ca. 2 mtr. på hver side av den felles grense mellom eiendommene i en utstrekning av ca. 7 mtr. regnet fra den tilstøtende eiendom gnr. 35, bnr. 260."

Denne tillatelse kan ikke heves uten samtykke av Oslo Bygningsråd.

Oslo, 4.10.1973.

E Karlhensen

Vibeke Lay Henriksen

Avskriftens riktighet bekreftes

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

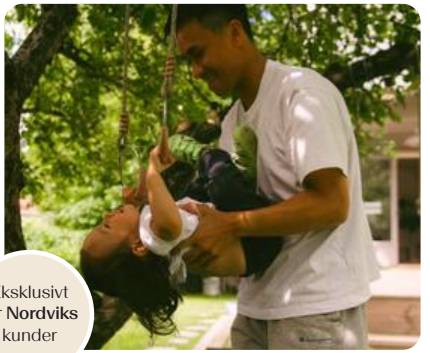
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0502/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skogryggveien 17B 0781 OSLO

Betegnelse: Gnr 35, bnr 618 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no