

Skøyenstubben 4



Velkommen til

Skøyenstubben 4



Salgsoppgaven produsert 21. november 2025

Rett bak Frognerparken

Arkitekttegnet enebolig på 531 m² i ettertraktet villastrøk. God hybel. Garasje for 4 biler. Praktfullt opparbeidet tomt. Kort vei til Borgen T-bane

Prisantydning	50 000 000,-
Omkostninger	1 251 380,-
Totalpris	51 251 380,-
BRA-i	531 kvm
Totalt BRA	531 kvm
Soverom	7
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1938 (2010 - 2012)

Ansvarlig megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no
Megler	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Meget attraktiv og særpreget enebolig i et svært ettertraktet villastrøk rett bak Frognerparken. Skjermet beliggenhet i en rolig og trafikkstille blindvei. Her bor man i grønne og "landlige omgivelser" ved Frognerparken og populære Skøyen skole. Boligen holder en meget høy standard. Boligen har en stor garasje med plass til bl.a 4 biler og en gjesteavdeling/ hybeldel. Boligen ligger vestvendt og har svært gode solforhold. Praktfullt og parkmessig opparbeidet tomt.

- Totalt ombygd, og rehabilitert, samt påbygd med ca. 270 m^2 i perioden 2010-2012
- Vesentlig påkostet interiør, materialvalg og utforming
- Vannbåren bergvarme og peis
- 7 soverom og 6 bad
- Kjøkken fra Poggenpohl med Gaggenau/ Miele hvitevarer
- Stor vinkjeller m/ kjøling
- Stort treningsrom
- Ytterligere påkostet og oppusset 2024 - 2025

Arealer og innhold

BRA-i:	531 kvm
Totalt BRA:	531 kvm
TBA:	97 kvm

Beskrivelse

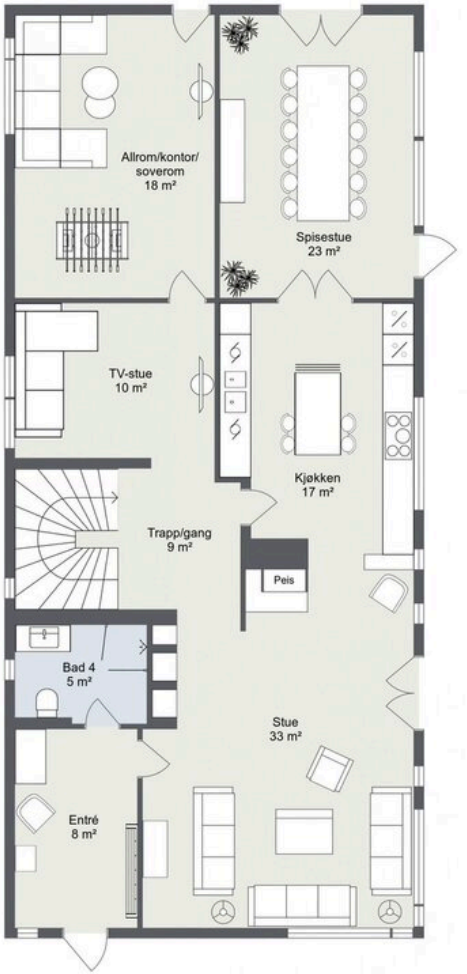
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 267 kvm, hvorav 72 kvm garasje. Gang, vaskerom, vinkjeller, 3 soverom, 2 bad, stue, åpen kjøkkenløsning, entré, teknisk rom, bod, garasje med bod, smørerom for ski, samt treningsrom
Total BRA: 267 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 132 kvm. Entré/hall, bad, stue, kjøkken, spisestue, tv-stue, allrom/lekerom/soverom alternativt ekstra stue
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 90 kvm. Markterrasse i betongkonstruksjon

2. etasje:
BRA-i: 132 kvm. Gang, 4 soverom, omkledningsrom, 3 bad
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong fra et soverom på 2 m^2 og balkong fra hovedsoverom på 5 m^2

Skøyenstubben 4

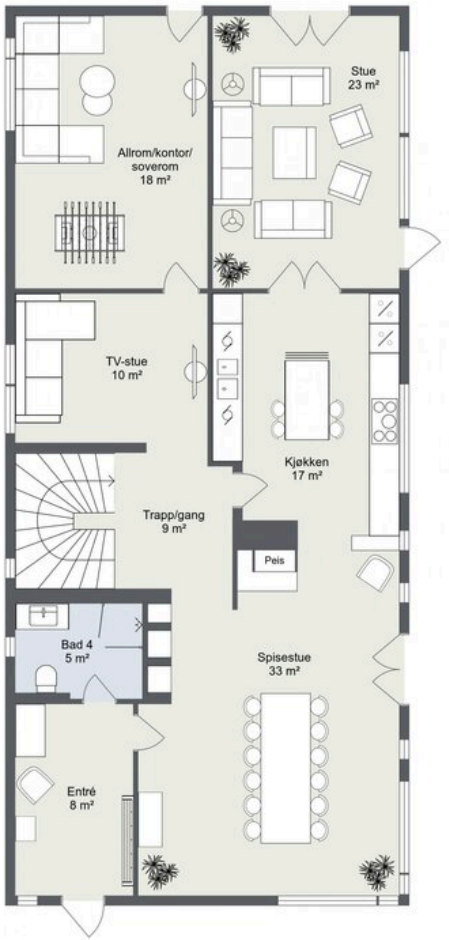
1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Skøyenstubben 4

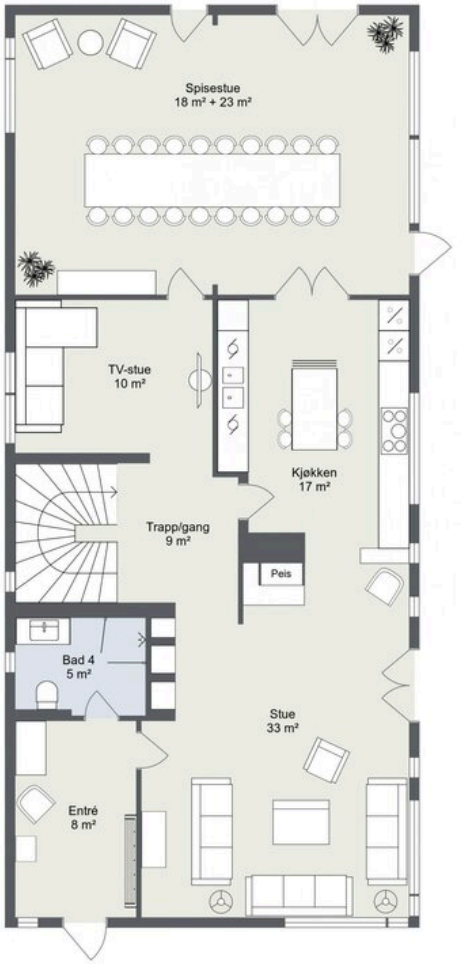
1. etasje
Alternativ 2



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Skøyenstubben 4

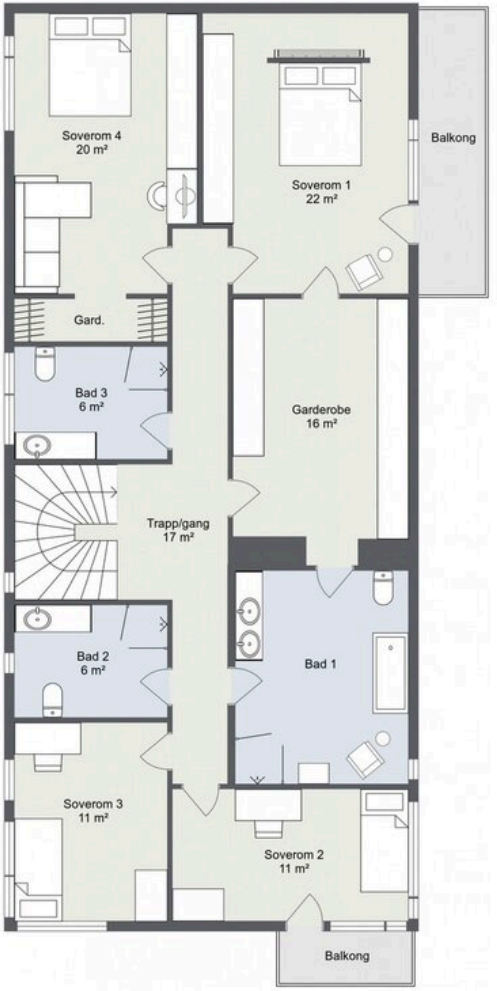
1. etasje
Alternativ 3



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Skøyenstubben 4

2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Skøyenstubben 4

Underetasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.


4


4













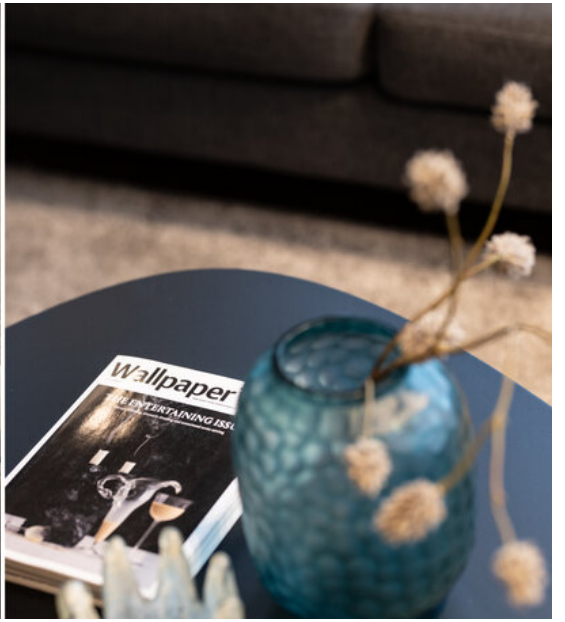











Wallpaper





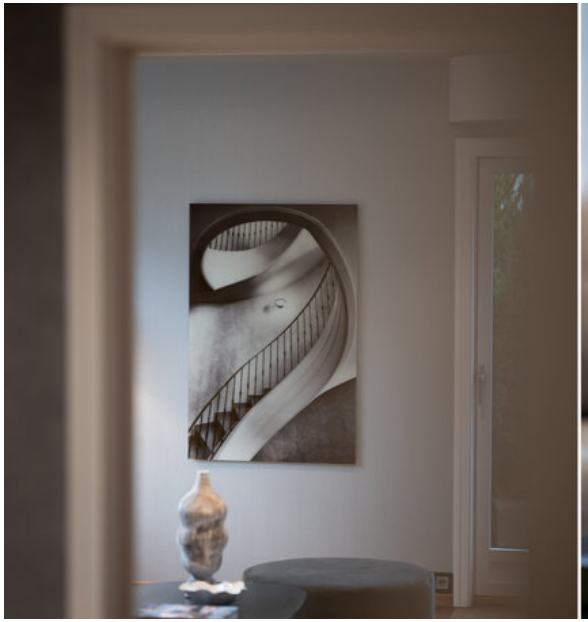


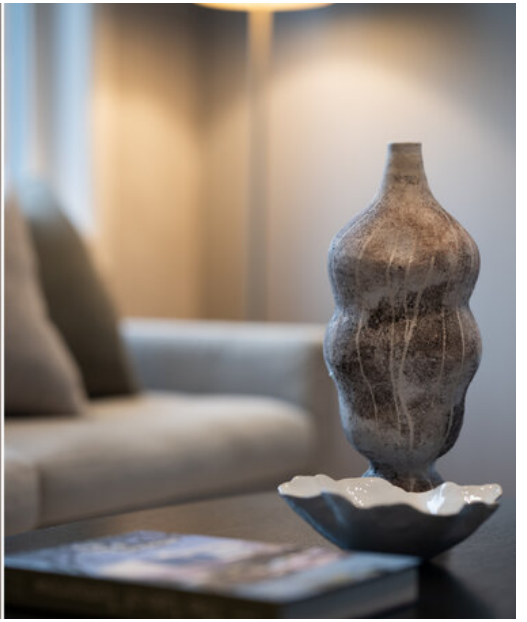

































4



Informasjon

Skøyenstubben 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0672/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3, bnr 251 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Monica Jacobsen
Arthur Strand

Kjøpesum og omkostninger
50 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
1 250 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 251 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
1 270 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
51 251 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
51 270 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1938 (2010 - 2012)

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 531 kvm
Totalt BRA: 531 kvm
TBA: 97 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 267 kvm, hvorav 72 kvm garasje. Gang, vaskerom, vinkjeller, 3 soverom, 2 bad, stue, åpen kjøkkenløsning, entré, teknisk rom, bod, garasje med bod, smørerom for ski, samt treningsrom
Total BRA: 267 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 132 kvm. Entré/hall, bad, stue, kjøkken, spisestue, tv-stue,

allrom/lekerom/soverom alternativt ekstra stue
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 90 kvm. Markterrasse i betongkonstruksjon

2. etasje:
BRA-i: 132 kvm. Gang, 4 soverom, omkledningsrom, 3 bad
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong fra et soverom på 2 m^2 og balkong fra hovedsoverom på 5 m^2

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loft: 48 m^2
Kjeller: 98 m^2
Garasje: 72 m^2
Hybel: 40 m^2

Innhold

Totalt bruksareal (BRA) og innvendig bruksareal (BRA-i) utgjør 531 m^2, hvorav 72 m^2 utgjør en underjordisk garasje med plass til 4 biler samt sykler. Terrasse- og balkongareal (TBA) utgjør 97 m^2. Dette iht. bygningssakkyndiges målinger.

1. etasje omfattes av følgende rom: Entré/hall, bad, stue, kjøkken, spisestue, tv-stue, allrom/lekerom/soverom alternativt stue

2. etasje: Gang, 4 soverom, omkledningsrom, 3 bad

Kjeller: Gang, vaskerom, vinkjeller, 3 soverom, 2 bad, stue, åpen kjøkkenløsning, entré, teknisk rom, bod, garasje med bod. smørerom for ski, samt treningsrom

Boligen holder en meget høy standard både innvendig og utvendig. Totalt ombygd og rehabilitert, samt påbygd med ca. 270 m^2 i perioden 2010-2012. I tillegg ble huset oppusset og påkostet i 2024-2025. Byggearbeidet og utførelsen bærer preg av meget godt håndverk. Formålsparagrafen i byggeprosessen var "i høy standard og høy kvalitet" – og det har de virkelig klart. Boligen ble utvidet i alle plan med et tilbygg mot sørøst (baksiden av boligen), og det ble etablert flere nye vinduer og verandadører som gir bedre lysforhold. Det ble samtidig oppført en underjordisk garasje for blant annet 4 biler, smørerom, treningsrom og mye lagring - alt med direkte adkomst til boligen. Hybel/ gjesteavdeling ble også etablert. Boligen fremstår som sjeldent godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig, og har hatt kontinuerlig oppgraderinger/ vedlikehold/ påkostninger fra renoveringen i 2010/12 og helt frem til dagens dato.

- Stor, påkostet enebolig i ettertraktet villastrøk rett bak Frognerparken med kledning bestående av en kombinasjon av liggende sortmalt osp trekledning og stående Sink kledning
- Store vindusflater med utvendig omramning av eik
- Representativt inngangsparti med trapper av betong med varmekabler som er anlagt inn i terrenget
- Solid ytterdør av eik og Gira ringesystem med video og åpningsmulighet i alle etasjer
- Meget god planløsning med stor master avdeling, flere stuer, kjøkken med tilknyttet spisestue.
- Hybeldel/ gjesteavdeling på 40 m^2 i underetasje med skjermet, egen inngang
- Heltre parkettgulv og tretrapp i valnøtt
- KNX/EIB- anlegg for lysstyring og varmestyring
- Screen for solskjerming på vinduer i soverom, stue, og kjøkken mot syd og vest, montert 2023
- Poggenpohl kjøkkeninnredning med Corian benkeplate med underlimt kum og

mosaikkfliser over benk
- Hvitevarer fra Gaggenau og Miele: Integrert komfyr, dampovn, varmeskuff, gass 5-bluss platetopp, 2 x oppvaskmaskin fra 2024, kjøleskap og kjøl/frys
- Opplegg for espressomaskin med vann, avløp og elektrisitet i kjøkkenskap
- Bryterstyrte kontakter over kjøkkenbenker for kjøkkenmaskiner
- Peis med "high end" glassmosaikk omramning
- 6 bad, hvorav 2 baderom fra 2025 med lekre terrazzo fliser og montana baderomsmøbel
- Eget, stort treningsrom, samt bod/ smørerom.
- Markterrasser av slipt betong på tilsammen ca. 90 m² med god plass til grill og utemøblement samt omfattende beplantede blomsterbed
- 72 m² garasje med plass til 4 biler, sykler og annet sportsutstyr som kajakk, mv.
- Varmekabler i spor ved nedkjøring til garasje
- Vannuttak på husets østlige og vestlige side
- Vannuttak for varmt og kaldt vann i garasjeanlegg
- Værstasjon montert ved garasjeinnkjøring for styring av utelys, styring av screens ved vind samt varmekabler ved nedbør og kulde
- Eget rom for oppbevaring og smøring av ski, bod på hele 20 m², samt treningsrom på 22 m² bakerst i garasjen
- Vinkjeller på 14 m² med kjøleaggregat fra Norcool

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Eier opplyser at TEK10 ble innført rett før ombyggingen av dette huset ble startet, og tilstandsrapporten inneholder noen avvik fra dusse nye kravene, uten at dette har medført skader i perioden etter ferdigstillelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 2 etasje > Hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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.

- Våtrom > 2 etasje > Hovedbad > Sanitærutstyr og innredning
Baderom med vegghengt wc, Corian servant med skuffer under, dusj i hjørne med glassvegg og glass dører og frittstående Corian badekar. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt, synlig membran ved terskel list. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Baderom med vegghengt wc, Poggenpohl Corian servant på valnøtt benkeplate, dusj i hjørne med glassdør og glass vegg. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende

byggematerialer. Dreneringsløsning må etableres.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 5 mm. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. 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.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. 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.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Baderom med vegghengt wc, Poggenpohl Corian servant på valnøtt benkeplate, dusj i hjørne med glassdør og glass vegg og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning
Baderom med vegghengt wc, "skål"servant med skap under, dusj i hjørne med innad slående dører og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Dreneringsløsning må etableres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 2 etasje > Hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- innredninger og utforet vegger. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

- Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- betongvegger og rørføringer. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Balansert ventilasjon (Sentral plassert på loft og i teknisk rom i kjeller)
- Hybel-ventilasjonen er påkoblet husets balanserte anlegg, med utsug på bad, kjøkken og bod. Innsug til stue/kjøkken og soverom
- Innvendige vannledninger av plast (rør i rør) fra 2012
- Stoppekran i kjeller
- Avløpsrør av plast fra 2012
- Varmtvannstank på ca. 300 liter fra ca. 2012
- Vannbåren bergvarme fra ett borrehull på ca. 210 meter
- Fordelingstavle med automatiske vippebrytere fra 2012 (Det ble da lagt nytt fra off nett/stolpe i vei til boligen og i boligen)

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

Parkering

Stor garasje på 72 m^2 med plass til 4 biler og flere sykler. Elektrisk garasjeport. Det er montert to ladebokser i garasjen.
Det er intern tilgang til øvrig del av boligen fra garasjen.

Det er montert Aco drain på utsiden av garasjen med naturlig fall. Det er i tillegg montert overvannspumpe som ikke har vært benyttet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2009

- 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: K/S-Rør AS Omega Installeasjon As Engele AS SUS AS Ruud Entreprenør-1 AS m.fl. 2009-2025

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KS Rør AS Omega Installasjon AS Ruud Entreprenør-1 AS Engele AS SUS AS m.fl. 2009-2025

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KS Rør AS Omega Installasjon AS Ruud Entreprenør-1 AS Engele AS SUS AS m.fl. 2009-2025

- 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: KS Rør AS Omega Installasjon AS Ruud Entreprenør-1 AS Engele AS SUS AS m.fl. 2009-2025

- 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: Omega Installasjon AS

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omega Installasjon AS

- 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: K/S-rør AS

- 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: KS-rør AS Omega Installasjon AS Ruud Entreprenør-1 AS Engele AS SUS AS m.fl.
2009-2025

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Har ikke oljetank/sentralfyr. Varmepumpe med energi fra borehull etablert 2009-2012. Luft til vann
varmepumpe/aircondition 2025.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er svært omfattende rehabilitert/ombygd og påbygd. KS Rør AS Omega
Installasjon AS Ruud Entreprenør-1 AS Engele AS SUS AS m.fl. 2009-2025

- 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: Ingen problem, - men for noen år siden ved kontroll fra Brannvesenet, ønsket kontrolløren seg noe mer
avstand mellom pipe og gulv mot trapp.

- 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 er registrert som del av hovedbolig

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann T. Wahl, november 2025

- 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? Tilstandsrapport fra takstmann T. Wahl, november 2025

- 25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen nabovarsel mottatt. Eiendommen ligger innenfor «Småhusplanen» som er under justering i Oslo
kommune.

SAMSVARSERKLÆRING
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Thorvald C. Wahl

Byggemåte
Taktekkingen er av flat betongtakstein fra ca 2012. Boligen har Zink takrenner og nedløp fra 2012. Boligens yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende tre bordkledning samt stående Zink kledning. Takkonstruksjonen har valm sperrekonstruksjon. Lavt loft for lagring med adkomst via boligens innvendige trapp. Det er malt platelagt gulv og malte plater på vegger og tak. Det ble anlagt ny drenering samt ny fuktsikring av grunnmur i 2012.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2010. Vinduer samt omramning/belistning utvendig er av eik. Eik entredør fra 2011. Terrassedører/ skyvedører med 3 lags glass fra 2011. Det er betong markterrasser på ca 90 kvm rundt boligen.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Det er anledning til å avtale at taklamper skal medfølge, med unntak av taklampe i spisestue. Fryser i bod, vaskemaskiner og tørketrommel samt tørkeskap kan medfølge etter avtale.

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - gul
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.

Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har vannbåren bergvarme fra et borrehull på ca. 210 meter og varmes opp via:

- Vannbåren varme i hele kjeller bortsett fra vinkjeller og teknisk rom
- Vannbåren varme i hele 1 etasje og hele 2 etasje med unntak av to soverom i påbygg

- Vegghengt varmepumpe/aircondition på 3 soverom i 2 etasje, og i spisestue, allrom/lekerom, samt i entré (for stue) i 1. etasje.
To anlegg fra Toshiba montert i 2025.

Det er også en innsatspeis i stue.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Normalt forbruk for huset vil utgjøre 25 000 kWh, men forbruk vil variere stort fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 30 985,22,- pr. 2025.

Spesifikasjon av kommunale avgifter for 2025:
Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 243,00,-
Renovasjonsgebyr: Kr. 12 239,58
Vann- og avløpsgebyr: Kr. 18 319,64,-
Renter: Kr. 183,00

Dette er et estimat av kommunale avgifter for hele året (2025). Endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt:
1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25.oktober

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 29 174,- pr år.
- Fiber fra Viken Fiber hvor kostnad er avhengig av abonnementstype.

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

Eiendomsskatt

Kr 24 451,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 12 492 930,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 24 275 614,- 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.

Forsikring

IF
Polisenr: 5802169

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 000 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er eksklusivt opparbeidet med grønne plener, vakker beplantning og en gjennomført hageutforming. Den store, eide tomten på ca. 1 000,1 m² byr på en nydelig og usjenert hage med optimale solforhold gjennom hele dagen. Uterealene fremstår som svært innbydende, med et gjennomtenkt utvalg av prydbusker, frukttrær og bærbusker som skaper et frodig og harmonisk uttrykk. Den tette hekken mot naboer sørger for god skjerming og privatliv. Det er etablert en eksklusiv trapp i betong med varmekabler og integrert belysning fra gaten opp til inngangspartiet. Eiendommen har underjordisk garasjeanlegg med elektrisk port og oppvarmet nedkjøring med varmekabler i spor. Gårdsplassen er pent brosteinsbelagt.

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

Adkomst

Fra Sørkedalsveien ved Heggeli: Kjør Skøyenveien sørvestover langs Vestre gravlund. Etter ca. 350 meter, ta til venstre inn Monolittveien, deretter høyre inn Skøyenstubben etter ca. 50 meter. Eiendommen ligger på venstre side etter ca. 60 meter.

Se også vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Skøyenstubben 4 har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert og meget etterspurt villastrøk, rett ved Frognerparken og Skøyen skole. Adressen er blant kjentfolk kjent som en skjult perle i sitt nærmiljø med sin tilbaketrukne beliggenhet i stille blindvei. Eiendommen ligger tilbaketrukket på et høydedrag i en svært rolig og skjermet blindvei, uten gjennomgangstrafikk, noe som gjør området spesielt trygt og barnevennlig. Beliggenheten oppleves som svært stille og skjermet.

Her bor man i grønne og rolige omgivelser, samtidig som man har svært kort vei til alt byen har å by på. Området beskrives ofte som et av Oslos mest etterspurte med naturskjønne gangveier som leder rett til Frognerparken.
Fra eiendommen er det kun få minutters gange til Skøyen skole, flere barnehager, idrettsplasser, nærbutikk, Skøyen kirke og Frognerparken. Det er også kort gangavstand til både T-bane og buss i Sørkedalsveien (Borgen/Heggeli), samt til Smestad, Majorstuen (evt. via Frognerparken). Av barnehager i nærheten finnes blant annet Nordjordet barnehage, Nedre Silkestrå barnehage og Smestad barnehage.

I nærområdet finner man flere gode idrettsanlegg, blant annet Skøyenhallen (en del av Skøyen skole) og Nordjordet fotball- og kunstgressbane som ligger like nedenfor skolen. I tillegg er det kort gange til Frogner stadion, tennisanlegget i parken og Frognerbadet. Monolitten idrettslag er nærmiljøets lokale klubb med tilbud innen fotball, håndball, allidrett, innebandy og tennis. Klubben disponerer blant annet Nordjordet og Monolitten 5'er som sine baner.

Nærbutikken ligger bare et steinkast unna (ca. 2 minutter med bil), og det er kort vei til et bredt utvalg av øvrige butikker og servicetilbud.

Skoler og barnehager

Eiendommen sogner til Skøyen barneskole, og Majorstuen (evt. Ris) ungdomsskole. Skolegrensene er veiledende og revideres jevnlig av Utdanningsetaten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert i november 1938.

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.

I perioden 2010–2012 gjennomgikk eiendommen en omfattende ombygging, påbygging og rehabilitering, der boligen ble bruksendret fra to boenheter til en enebolig. Boligen ble utvidet i alle plan med et tilbygg mot sørøst (baksiden av boligen), og det ble etablert flere nye vinduer og verandadører som gir bedre lysforhold. Det ble samtidig oppført en underjordisk garasje med direkte adkomst til boligen.

Arkitekt har forestått alle søknader, og samtlige tiltak er godkjent av Oslo kommune (PBE). Kommunen ga tillatelse til sammenføyning av to boenheter, fasadeendring samt bruksendring av deler av kjeller den 19.05.2010. Det foreligger ferdigattest for tilbygg på eksisterende enebolig og fasadeendring datert 15.08.2023, samt ferdigattest for underjordisk garasje og tilbygg i kjeller datert 03.08.2023.

Det er rekvirert byggemeldte tegninger datert 17.03.2010. Det er avdekket avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning:
- Opprinnelig byggemeldt trimrom er i dag innredet som soverom (soverom nr. 4 (2. etg) på plantegning). Tiltaket er ikke søknadspliktig/ bruksendring kreves ikke da soverom og trimrom inngår som "hoveddel".
- Opprinnelig byggemeldt soverom i 2. etg utgjør i dag et bad (bad nr. 3 på plantegning). Tiltaket er ikke søknadspliktig/ bruksendring kreves ikke da soverom og bad inngår som "hoveddel".
- Gaderoberom i underetasjen er i dag innredet som et soverom (rom betegnet som "soverom 6" på plantegning). Et garderoberom kategoriseres ikke som et rom for varig opphold, og en bruksendring må foretas.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. I 2024 ble avløpsledninger i gaten rørfornyet. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Komplett nytt avløpsanlegg i huset fra 2012, med ny påkobling til offentlig anlegg i 2025. Komplett ny vannforsyning 2012, fra eldre vannledning i gaten.

Skøyenstubben er en privat vei. Det er ikke avdekket en tinglyst veirett. Det er syv eiendommer som benytter seg av veien og som deler på kostnader for brøyting, strøing og eventuelt vedlikehold. De har inngått en felles avtale for brøyting og strøing, og kostnaden fordeles p.t. likt på hver bolig. For vintersesongen 2025/2026 er det forventet at kostnaden vil utgjøre ca. kr. 4.300,- for Skøyenstubben 4.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
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. Det er også tillatt å oppføre levegg. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

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

Pågående plansaker i området:
Detaljregulering , Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate
Saksnummer: 2025/06725 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202461838
Status: Under behandling
Bymiljøetaten skal utarbeide forslag til ny reguleringsplan for å forbedre sykkeltilretteleggingen langs Frognerparken, mellom Monolitveien og Middelthunsgate.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/3/251:
02.11.1933 - Dokumentnr: 265 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Meglers kommentar: Kan ikke bestilles fra Kartverket. Har undersøkt gammelt grunnboksblad og innhentet Pantebok nr. I 117 hvor servitutten er notert/tinglyst på side 150. Servitutten utgjør en festekontrakt. Den 22.11.1983 er det notert i det gamle grunnboksbladet at festekontrakten er slettet. I henhold til oppdatert/nyere grunnbok er bestemmelsene om vann./kloakkledninger, vei og bebyggelse som fremgikk av servitutten fremdeles gjeldene. Der fremgår det at utgiftene som har sitt utspring i tomtens bebyggelse, slik som vei-, vann- og kloakkanlegg skal fordeles med lik del på hver villa - frem til kommunen eventuelt overtar ansvaret for vei, vann og avløp i Skøyenstubben. Det skal være gjerder mellom eiendommene, som skal være "åpne" med en høyde på minst 1,70 meter. Naboer som deler gjerde, har felles ansvar for vedlikehold og kostnader. Servitutt kan fås ved henvendelse til megler.

11.01.1935 - Dokumentnr: 900014 - Best. om vann/kloakkledn.
Meglers kommentar: Kan ikke bestilles fra Kartverket. Har undersøkt gammelt

grunnboksblad, men det er ikke notert ned en servitutt tinglyst den 11.01.1935 i det gamle grunnboksbladet. Megler har ikke klart å identifisere servitutten.

08.11.1935 - Dokumentnr: 371 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Kan ikke bestilles fra Kartverket. Har undersøkt gammelt grunnboksblad og innhentet Pantebok nr. I 135 hvor servitutten er notert/tinglyst på side 502. Servitutten viser til at Skøyenstubben inntil videre er godkjent i sin nåværende bredde. Eier kan på et senere tidspunkt bli pålagt å opparbeide veien bredere i henhold til regulerings- og plan- og bygningsbestemmelser. Servitutt kan fås ved henvendelse til megler.

15.07.1937 - Dokumentnr: 7833 - Best. om vann/kloakkledn.
Meglers kommentar: Kan ikke bestilles fra Kartverket. Har undersøkt gammelt grunnboksblad og innhentet Pantebok nr. A146-147 hvor servitutten er notert/tinglyst på side 215. Gnr. 3 bnr. 251 har ansvar for vedlikehold og kostnader for nedgravde ledningsnett til eiendommen. Servitutt kan fås ved henvendelse til megler.

02.11.1933 - Dokumentnr: 900815 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:3 Bnr:125

Skøyenstubben 4 (gnr. 3 bnr. 251) ble skilt ut fra gnr. 3 bnr. 125 den 02.11.1933. Følgende heftelser ble tinglyst før 02.11.1933 og følger også denne eiendommen:

04.10.1918 - Dokumentnr: 8 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om bebyggelse
BESTEMMELSE OM BENYTTELSE
BESTEMMELSE OM GENERENDE VIRKSOMHET
Bestemmelse om gateopparbeidelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Kan ikke bestilles fra Kartverket. Har undersøkt gammelt grunnboksblad og innhentet Pantebok nr. I 55 hvor servitutten er notert/tinglyst på side 465. Grunnet utydelig og gammel løkkeskrift har megler ikke vært i stand til å tyde innholdet i dokumentet. Servitutt kan fås ved henvendelse til megler.

11.01.1924 - Dokumentnr: 31 - Erklæring/avtale
Vedr. regulerings- og utparselleringsplan
Meglers kommentar: Kan ikke bestilles fra Kartverket. Har undersøkt gammelt grunnboksblad, men panteboken det henvises til i den gamle grunnboken er ikke funnet. Servitutten er derfor ikke innhentet.

28.02.1930 - Dokumentnr: 50 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannklosetter
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Kan ikke bestilles fra Kartverket. Har undersøkt gammelt grunnboksblad og innhentet Pantebok nr. I 87 hvor servitutten er notert/tinglyst på side 592. Grunnet utydelig og gammel løkkeskrift har megler ikke vært i stand til å tyde innholdet i dokumentet. Servitutt kan fås ved henvendelse til megler.

16.02.1932 - Dokumentnr: 900135 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning

Meglers kommentar: Kan ikke bestilles fra Kartverket. Gammelt grunnboksblad er undersøkt, men det er ikke funnet en servitutt som er tinglyst den 16.02.1932 i det gamle grunnboksbladet.

02.06.1933 - Dokumentnr: 184 - Bestemmelse om bebyggelse
Meglers kommentar: Kan ikke bestilles fra Kartverket. Har undersøkt gammelt grunnboksblad og innhentet Pantebok nr. I 113 hvor servitutten er notert/tinglyst på side 561 under avsnitt (184). Grunnet utydelig og gammel løkkeskrift har megler ikke vært i stand til å tyde innholdet i dokumentet. Servitutt kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 400 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 477 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. desember 2025

Ansvarlig megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Skøyenstubben 4

Skøyenstubben 4

Nabolaget Heggeli søndre/Nordre Skøyen - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	**4 min**
677 elever, 40 klasser	0.4 km
Smestad skole (1-7 kl.)	**9 min**
572 elever, 31 klasser	0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**18 min**
711 elever, 46 klasser	1.5 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	**21 min**
419 elever, 18 klasser	1.7 km
Ris skole (8-10 kl.)	**24 min**
706 elever, 50 klasser	2 km
Ullern videregående skole	**5 min**
530 elever, 20 klasser	2.6 km
Persbråten videregående skole	**6 min**
650 elever, 25 klasser	2.9 km

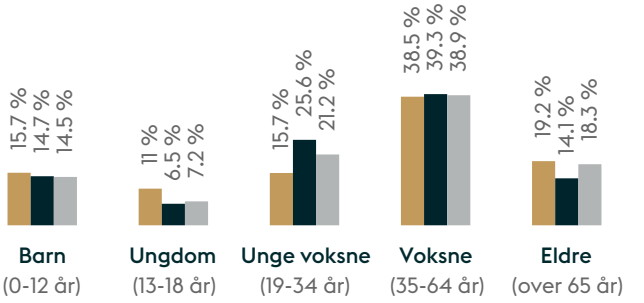
Offentlig transport

Borgen	**7 min**
Linje 1, 2, 3, 5	0.6 km
Heggeli	**8 min**
Linje 2N, 28, 45	0.7 km
Skøyen	**15 min**
Linje 13	1.3 km
Skøyen stasjon	**17 min**
Totalt 9 ulike linjer	1.5 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	8.7 km

Barnehager

Nordjordet barnehage (1-5 år)	**5 min**
56 barn	0.4 km
Mads barnehage (1-5 år)	**8 min**
66 barn	0.7 km
Nedre Silkestrå barnehage (1-5...	**9 min**
18 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggeli søndre/Nordre Skø...	1 497	620
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

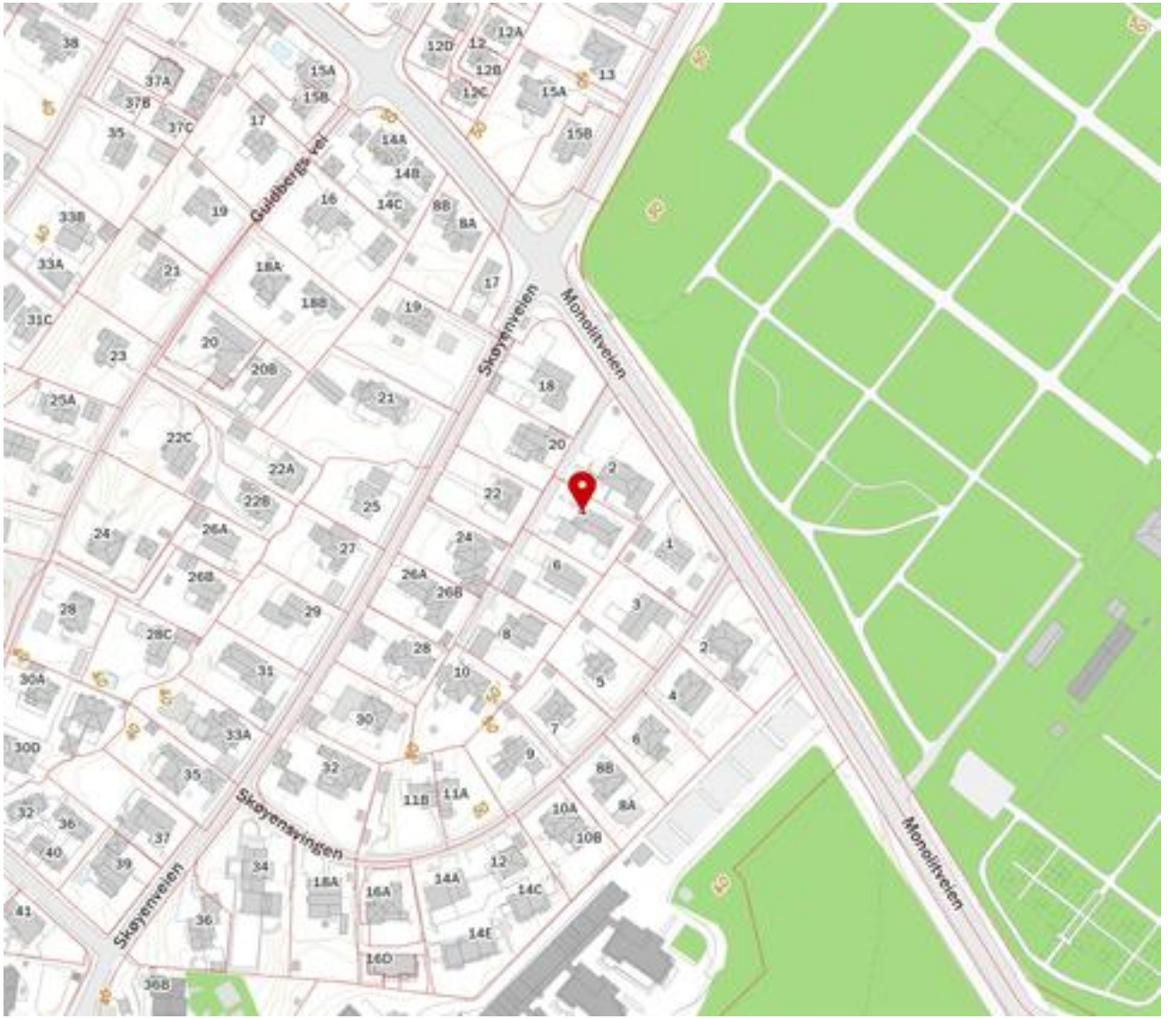
Sport

Skøyenhallen	4 min
Monolitten basketbane	6 min
Barrys Colosseum	16 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	17 min

Gateparkering
Lett 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
OSLO kommune
gnr. 3, bnr. 251

Sum areal alle bygg: BRA: 531 m² BRA-i: 531 m²



Befaringsdato: 01.10.2025 **Rapportdato:** 12.11.2025 **Oppdragsnr.:** 15383-2368 **Referansenummer:** XH6893

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
90177776

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.

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 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

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av flat betongtakstein fra ca 2012.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Boligen har Zink takrenner og nedløp fra 2012.
Boligens yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende tre bordkledning samt stående Zink kledning.
Takkonstruksjonen har valm sperrekonstruksjon.
Lavt loft for lagring med adkomst via boligens innvendige trapp.
Det er malt platelagt gulv og malte plater på vegger og tak.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2010.
Vinduer samt omramning/belistning utvendig er av eik.
Eik entredør fra 2011.

Terrassedører/ skyvedører med 3 lags glass fra 2011.
Det er betong markterrasser på ca 90 kvm rundt boligen.

Balkong ut fra et soverom i 2 etasje- 2 kvm.
Rekkkverkshøyde er ca - 1 meter, målt fra bånntekkingen.

Balkong ut fra et hovedsoverom i 2 etasje- 5 kvm.
Rekkkverkshøyde er ca - 1 meter, målt fra bånntekkingen.

Utvendige trapper i betong som er anlagt inn i terrenget.

Værstasjon montert ved garasjeinnkjøring, for styring av utelys, styring av Screen ved vind, varmekabler ved nedbør og kulde.
Screen for solskjerming på vinduer i soverom, stue, og kjøkken mot syd og vest, montert 2023.
Varmekabler i spor ved nedkjøring til garasje.
Vannuttak på husets østlige og vestlige side.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
Gulvflater: skifer fliser. Eik parkettgulv i hybeldel.
Veggflater: tapet. Gatte malte veggflater i hybeldel.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i kjellergang- 2,33 meter.
Diverse ledd spotlights i himlinger.
1 etasje:
Gulvflater: valnøtt heltre parkettgulv og skifer fliser.
Veggflater: tapet.
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,49 meter.
Diverse ledd spotlights i himlinger.
2 etasje:
Gulvflater: valnøtt heltre parkettgulv.
Veggflater: tapet.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i gang- 2,55 meter.
Diverse ledd spotlights i himlinger.
Kjeller:
Betong støpt plate i kjeller.
1 etasje:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betong i tilbygd del.
2 etasje:
Trebjelkelag.

Normale mindre skjevheter i etasjeskillere- byggeåret tatt i betraktning.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i følge eier.
Boligen har mursteinspipe.
Innsatspeis i stue med mosaikk flislagt omramning.

Fuktsøk er foretatt i kjeller uten å påvise unormale forhold.
Fuktsøket er foretatt ved/i soverom og under trapp- her var veggplater fjernet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0- ingen utslag.
Dette er ingen garanti for at det ikke kan være fukt eller svikt andre steder i konstruksjoner, men at det fremstår normalt i området der fuktsøktet er utført.
Utforing av grunnmur er utført i treverk og stål.

Boligen har valnøt tretrapp innvendig.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dører med glass.
Alle innerdører er fra 2012 fra Kloppen trevare.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2025.
Det er terrazzo flislagte veggflater og malt innvendig himling med ledd spotlights.
Det er terrazzo flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til ca 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 45 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Baderom med vegghengt wc, Montana møbel med servant samt skuffer under, dusj i hjørne med glassvegg og glass dør.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er nytt/ubrukt.

Hovedbad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i følge eier.
Baderom fra 2012.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med spotlights.
Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 25mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

tettesjikt.
Baderom med vegghengt wc, Corian servant med skuffer under, dusj i hjørne med glassvegg og glass dører og frittstående Corian badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Bad 2 etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2025.
Det er terrazzo flislagte veggflater og malt innvendig himling med ledd spotlights.
Det er terrazzo flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til ca 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 45 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Baderom med vegghengt wc, Montana møbel med servant samt skuffer under, dusj i hjørne med glassvegg og glass dør.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er nytt/ubrukt.

Bad 1 etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i følge eier.
Baderom fra 2012.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med spotlights.
Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 15 mm fra innside terskel til topp slukrist.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt, synlig membran ved terskel list.
Baderom med vegghengt wc, Poggenpohl Corian servant på valnøtt benkeplate, dusj i hjørne med glassdør og glass vegg
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- innredninger og utforet vegger.

Bad hybel:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i følge eier.
Baderom fra ca 2015.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Baderom med vegghengt wc, "skål"servant med skap under, dusj i hjørne med innad slående dører og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- betongvegger og rørføringer.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura.
Vaskerom fra 2012, overflate oppusset i 2025.
Det tapetserte veggflater samt noe fliser.
Malt himling.
Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 5 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Vaskerom med diverse Poggenpohl innredning fra 2025, valnøtt benkeplate, opplegg for 2x vaskemaskin og tørketrommel samt tørkeskap + utslagskum
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i følge eier.
Baderom fra 2012.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med spotlights.
Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Baderom med vegghengt wc, Poggenpohl Corian servant på valnøtt benkeplate, dusj i hjørne med glassdør og glass vegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Poggenpohl kjøkkeninnredning fra 2012, Corian benkeplate, mosaikk fliser over benk, ventilator vifte, underlimte kum, integrert komfyr kombi/dampovn, varmeskuff, gass 5 bluss platetopp, 2x oppvaskmaskin fra 2024, kjøleskap og kjøl/frys.

Waterguard montert.
Komfyrvakt integrert i platetopp.
Hvitevarer fra Gaggenau og fra Miele.
Kjøkkenventilator med kanalvifte på loft og utkast over tak.
Bryterstyrte kontakter over kjøkkenbenker for kjøkkenmaskiner.
Opplegg for espressomaskin med vann, avløp og elektrisitet i kjøkkenskap.

Kjeller:
HTH kjøkkeninnredning fra 2015, eik heltre benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt kum.
Frittstående hvite varer.
Det er er montert komfyrvakt og waterguard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2012.
Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i kjeller.
Det er avløpsrør av plast fra 2012.

Boligen har balansert ventilasjon.
Sentral plassert på loft og i teknisk rom i kjeller.
Hybel-ventilasjonen er påkoblet husets balanserte anlegg, med utsug på bad, kjøkken og bod. Innsug til stue/kjøkken og soverom.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra ca 2012.

Beskrivelse av eiendommen

Gira ringesystem med video og åpningsmulighet i alle etasjer.
KNX/EIB- anlegg for lysstyring, og varmeavledning.

Vannuttak for varmt og kaldt vann i garasjeanlegg.
Ladeanlegg for elbil med 400v trafo. Effekt ca. 11kWh.
Kjøleaggregat i vinkjeller fra Norcool.
Mikser/blanding i vannskap for oppvarming av kaldt-vann til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner.

Boligen har vannbåren bergvarme, ett borrehull på ca 210 meter.
Vailant varmeveksler.
Vannbåren varme i hele kjeller bortsett fra vinkjeller og teknisk rom.
Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, og i hele 2. etasje med unntak av to soverom i påbygg.
Varmepumpe/aircondition på 3 soverom i 2. etasje, og i spisestue, allrom/lekerom, samt i entré (for stue) i 1. etasje. To anlegg fra Toshiba montert i 2025.

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere fra 2012. Det ble da lagt nytt fra off nett/stolpe i vei til boligen og i boligen.
Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i huset.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser at det ble anlagt ny drenering samt ny fuktsikring av grunnmur i 2012.
Boligen har i all hovedsak betonggrunnmur, partier med sparestein grunnmur.
Tilbygd del har Leca isoblokk.
Det er betongsåle.
Forstøtningsmurer er av betong.
Tomten er rimelig flat rundt boligen.
Skrånende bakke ned mot garasje.
Det er montert Aco drain på utsiden av garasjen med naturlig fall.
Det er i tillegg montert overvannspumpe som ikke har vært benyttet.
Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige vannledninger er av plast (PEL)
Det er offentlig avløp i gaten som ble rørfornyet 2024. Komplett nytt avløpsanlegg i huset 2012, med ny påkobling til offentlig anlegg 2025.
Komplett ny vannforsyning 2012, fra eldre vannledning i gaten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

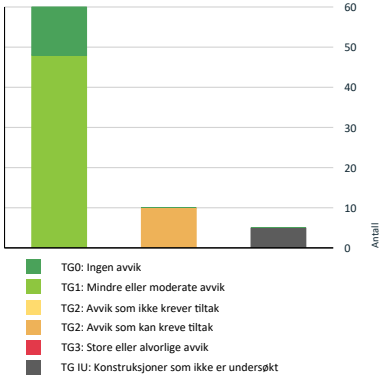
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 2 etasje > Hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Hovedbad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2 etasje > Hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av flat betongtakstein fra ca 2012.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag

Boligen har Zink takrenner og nedløp fra 2012.

Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende tre bordkledning samt stående Zink kledning.
Noe bordkledning er nylig skiftet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har valm sperrekonstruksjon.
Lavt loft for lagring med adkomst via boligens innvendige trapp.
Det er malt platelagt gulv og malte plater på vegger og tak.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2010.
Vinduer samt omramning/belistning utvendig er av eik.

Dører

Eik entredør fra 2011.
Terrassedører/ skyvedører med 3 lags glass fra 2011.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er betong markterrasser på ca 90 kvm rundt boligen.

Balkong ut fra et soverom i 2 etasje- 2 kvm.
Rekkkverkshøyde er ca - 1 meter, målt fra bånntekkingen.

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Tilstandsrapport

Balkong ut fra et hovedsoverom i 2 etasje- 5 kvm.
Rekkkverkshøyde er ca - 1 meter, målt fra bånntekkingen.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong som er anlagt inn i terrenget.

Andre utvendige forhold

Værstasjon montert ved garasjeinnkjøring, for styring av utelys, styring av Screen ved vind, varmekabler ved nedbør og kulde.
Screen for solskjerming på vinduer i soverom, stue, og kjøkken mot syd og vest, montert 2023.
Varmekabler i spor ved nedkjøring til garasje.
Vannuttak på husets østlige og vestlige side.

INNVENDIG

Overflater

Kjeller:
Gulvflater: skifer fliser. Eik parkettgulv i hybeldel.
Veggflater: tapet. Gatte malte veggflater i hybeldel.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i kjellergang- 2,33 meter.
Diverse ledd spotlights i himlinger.
1 etasje:
Gulvflater: valnøtt heltre parkettgulv og skifer fliser.
Veggflater: tapet.
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,49 meter.
Diverse ledd spotlights i himlinger.
2 etasje:
Gulvflater: valnøtt heltre parkettgulv.
Veggflater: tapet.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i gang- 2,55 meter.
Diverse ledd spotlights i himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjeller:
Betong støpt plate i kjeller.
1 etasje:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betong i tilbygd del.
2 etasje:
Trebjelkelag.

Normale mindre skjevheter i etasjeskillere- byggeåret tatt i betraktning.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i følge eier.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe.
Innsatspeis i stue med mosaikk flislagt omramning.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktsøk er foretatt i kjeller uten å påvise unormale forhold. Fuktsøket er foretatt ved/i soverom og under trapp- her var veggplater fjernet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0- ingen utslag.
Dette er ingen garanti for at det ikke kan være fukt eller svikt andre steder i konstruksjoner, men at det fremstår normalt i området der fuktsøktet er utført.
Utforing av grunnmur er utført i treverk og stål.



Fuktsøk i treverk- ingen utslag.



Fuktsøk på åpen mur- normale utslag

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har valnøt tretrapp innvendig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dører med glass.
Alle innerdører er fra 2012 fra Kloppen trevare.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2025.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er terrazzo flislagte veggflater og malt innvendig himling med ledd spotlights.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Det er terrazzo flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Tilstandsrapport

Fall mot sluk er målt til ca 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 45 mm.



Fall til sluk målt med laser.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



Rennesluk i dusjsonen.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, Montana møbel med servant samt skuffer under, dusj i hjørne med glassvegg og glass dør.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er nytt/ubrukt.

2 ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2025.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er terrazzo flislagte veggflater og malt innvendig himling med ledd spotlights.

2 ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

Det er terrazzo flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til ca 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 45 mm.



Fall til sluk målt med laser.

2 ETASJE > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



Rennesluk i dusjsonen.

2 ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, Montana møbel med servant samt skuffer under, dusj i hjørne med glassvegg og glass dør.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er nytt/ubrukt.

2 ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i følge eier.
Baderom fra 2012.

2 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med spotlights.

2 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 25mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

2 ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

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.



Rennesluk i dusjsonen.

2 ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, Corian servant med skuffer under, dusj i hjørne med glassvegg og glass dører og frittstående Corian badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Dreneringsløsning må etableres.

2 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i følge eier.
Baderom fra 2012.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med spotlights.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 15 mm fra innside terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.



Fall til sluk målt med laser.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt, synlig membran ved terskel list.

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

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Tilstandsrapport

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

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med veggheng wc, Poggenpohl Corian servant på valnøtt benkeplate, dusj i hjørne med glassdør og glass vegg

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Dreneringsløsning må etableres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- innredninger og utforet vegger.

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.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura.
Vaskerom fra 2012, overflate oppusset i 2025.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det tapetserte veggflater samt noe fliser.
Malt himling.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 5 mm.

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

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.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

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.



PVC sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med diverse Poggenpohl innredning fra 2025, valnøtt benkeplate, opplegg for 2x vaskemaskin og tørketrommel samt tørkeskap + utslagskum

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG IU 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.

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i følge eier.
Baderom fra 2012.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med spotlights.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm.

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

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.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

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.



Rennesluk i dusjsonen.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, Poggenpohl Corian servant på valnøtt benkeplate, dusj i hjørne med glassdør og glass vegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Tilstandsrapport

Dreneringsløsning må etableres.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG IU 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.

KJELLER > BAD HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i følge eier.
Baderom fra ca 2015.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.



Fall til sluk målt med laser.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med veggehengt wc, "skål"servant med skap under, dusj i hjørne med innad slående dører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Dreneringsløsning må etableres.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- betongvegger og rørføringer.

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.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Poggenpohl kjøkkeninnredning fra 2012, Corian benkeplate, mosaikk fliser over benk, ventilator vifte, underlimte kum, integrert komfyr kombi/dampovn, varmeskuff, gass 5 bluss platetopp, 2x oppvaskmaskin fra 2024, kjøleskap og kjøl/frys.

Waterguard montert.
Komfyrvakt integrert i platetopp.
Hvitevarer fra Gaggenau og fra Miele.

Bryterstyrte kontakter over kjøkkenbenker for kjøkkenmaskiner.
Opplegg for espressomaskin med vann, avløp og elektrisitet i kjøkkenskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kanalvifte på loft og utkast over tak.

KJELLER > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2015, eik heltre benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt kum.
Frittstående hvite varer.

Det er er montert komfyrvakt og waterguard.

Tilstandsrapport

KJELLER > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2012.
Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2012.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Sentral plassert på loft og i teknisk rom i kjeller.

Hybel-ventilasjonen er påkoblet husets balanserte anlegg, med utsug på bad, kjøkken og bod. Innsug til stue/kjøkken og soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra ca 2012.

TG 1 Andre installasjoner

Gira ringesystem med video og åpningsmulighet i alle etasjer.
KNX/EIB- anlegg for lysstyring, og varmeavledning.

Vannuttak for varmt og kaldt vann i garasjeanlegg.
Ladeanlegg for elbil med 400v trafo. Effekt ca. 11kWh.

Kjøleaggregat i vinkjeller fra Norcool.

Mikser/blanding i vannskap for oppvarming av kaldt-vann til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren bergvarme, ett borrehull på ca 210 meter.
Vailant varmeveksler.
Vannbåren varme i hele kjeller bortsett fra vinkjeller og teknisk rom.
Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, og i hele 2. etasje med unntak av to soverom i påbygg.
Varmepumpe/aircondition på 3 soverom i 2. etasje, og i spisestue, allrom/lekerom, samt i entré (for stue) i 1. etasje. To anlegg fra Toshiba montert i 2025.

TG 1 Elektrisk anlegg

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Tilstandsrapport

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.

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere fra 2012. Det ble da lagt nytt fra off nett/stolpe i vei til bolgen og i boligen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



Sikringskap plassert i teknisk rom.

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i huset.

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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at det ble anlagt ny drenering samt ny fuktsikring av grunnmur i 2012.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har i all hovedsak betonggrunnmur, partier med sparestein grunnmur.
Tilbygd del har Leca isoblokk.
Det er betongsåle.

TG 1 Forstøtningsmurer

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er rimelig flat rundt boligen.
Skrånende bakke ned mot garasje.
Det er montert Aco drain på utsiden av garasjen med naturlig fall. Det er i tillegg montert overvannspumpe som ikke har vært benyttet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige vannledninger er av plast (PEL)
Det er offentlig avløp i gaten som ble rørfornyet 2024. Komplett nytt avløpsanlegg i huset 2012, med ny påkobling til offentlig anlegg 2025.
Komplett ny vannforsyning 2012, fra eldre vannledning i gaten.

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

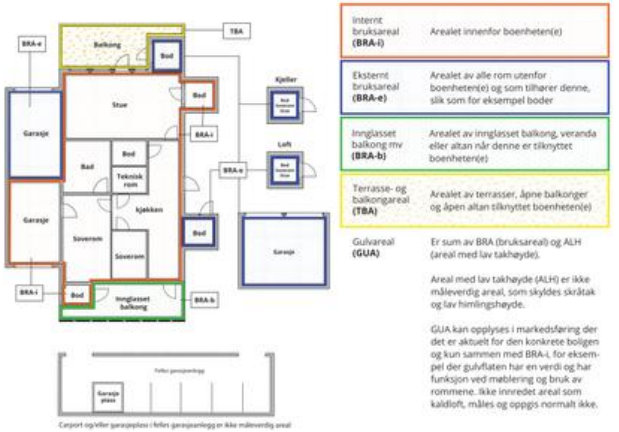
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje	132			132	7
1 etasje	132			132	90
Kjeller	267			267	
SUM	**531**				**97**
SUM BRA	**531**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, omkledningsrom, bad, bad 2, hovedbad		
1 etasje	Entré/gang, bad, stue, kjøkken, tv-stue, trimrom, spisestue		
Kjeller	Gang, vaskerom, vinkjeller, soverom, soverom 2, bad, teknisk rom, stor garasje med bod, entré, bad hybel, soverom 3, stue, åpen kjøkkenløsning, bod		

Kommentar

Loft 48 kvm

Kjeller 98
Garasje- 120 kvm
Hybel-40

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Det er to nye baderom i 2 etasje, utført i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	394	137

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Arthur Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	251		0	1000.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skøyenstubben 4

Hjemmelshaver
Strand Arthur, Jacobsen Monica

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende enebolig i veletablert boligområde på Øvre Skøyen.
Boligen har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.
Stor garasje med plass for flere biler med direkte adkomst til boligen, anlagt under gressplen/terreng.

Boligen ble oppført i 1938- rehabilitert og ombygd i 2012.
Boligen er godt vedlikeholdt med normal bruks-slitasje, boligens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved boligens bærende konstruksjoner.

Bolig med praktisk innvendig romløsning over tre etasjer samt lagringsloft.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	
2	13.11.2025	
3	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO
Gnr 3 - Bnr 251
0301 OSLO

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Norsk takst

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/XH6893

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jacobsen, Monica	9578-5999-4-1838544	2025-11-16 20:58:05
Strand, Arthur	9578-5999-4-1227730	2025-11-16 20:44:20

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
16. nov. 2025

Oppdragsnummer
14-0672/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skøyenstubben 4, 0375 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Arthur Strand, Monica Jacobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2009

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: 5802169
Forsikret i: IF

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: K/S-Rør AS Omega Installeasjon As Engele AS SUS AS Ruud Entreprenør-1 AS m.fl. 2009-2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KS Rør AS Omega Installasjon AS Ruud Entreprenør-1 AS Engele AS SUS AS m.fl. 2009-2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KS Rør AS Omega Installasjon AS Ruud Entreprenør-1 AS Engele AS SUS AS m.fl. 2009-2025

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: KS Rør AS Omega Installasjon AS Ruud Entreprenør-1 AS Engele AS SUS AS m.fl. 2009-2025

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omega Installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omega Installasjon AS

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: K/S-rør AS

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: KS-rør AS Omega Installasjon AS Ruud Entreprenør-1 AS Engele AS SUS AS m.fl. 2009-2025

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke oljetank/sentralfyr. Varmepumpe med energi fra borehull etablert 2009-2012. Luft til vann varmepumpe/aircondition 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er svært omfattende rehabilitert/ombygd og påbygd. KS Rør AS Omega Installasjon AS Ruud Entreprenør-1 AS Engele AS SUS AS m.fl. 2009-2025

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problem

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: Ingen problem, - men for noen år siden ved kontroll fra Brannvesenet, ønsket kontrolløren seg noe mer avstand mellom pipe og gulv mot trapp.

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: Ingen problem

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

Eventuell kommentar: Ingen problem

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

Eventuell kommentar: Ingen registrert

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

Eventuell kommentar: Ingen registrert

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

Eventuell kommentar: Ingen problemer

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Ingen registrert

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

Eventuell kommentar: Ingen problem

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

Eventuell kommentar: Ingen problem

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 er registrert som del av hovedbolig

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann T. Wahl, november 2025

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? Tilstandsrapport fra takstmann T. Wahl, november 2025

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

Eventuell kommentar: Mangler ikke

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

Eventuell kommentar: Ingen nabovarsel mottatt. Eiendommen ligger innenfor «Småhusplanen» som er under justering i Oslo kommune.

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

Eventuell kommentar: Nei - Ingen kjente

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, - Ingen forhold er til sjenanse

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, - Ingen konflikter rundt eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, - Ingen kjente forhold

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, - Eiet tomt

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, - Ingen kjente forhold

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: 14-0672/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Strand, Arthur	**2025-11-16**	**Jacobsen, Monica**	**2025-11-16**

Identifikasjon

bankID Strand, Arthur

Identifikasjon

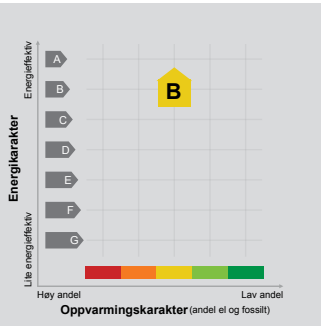
bankID Jacobsen, Monica

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skøyenstubben 4
Postnummer	0375
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	251
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80022085
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195151
Dato	04.12.2025



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)

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

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:	Enebolig
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	400
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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.

Plikten 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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Skatteetaten

Dato
07.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 3 Bnr 251 Fnr 0 Snr 0

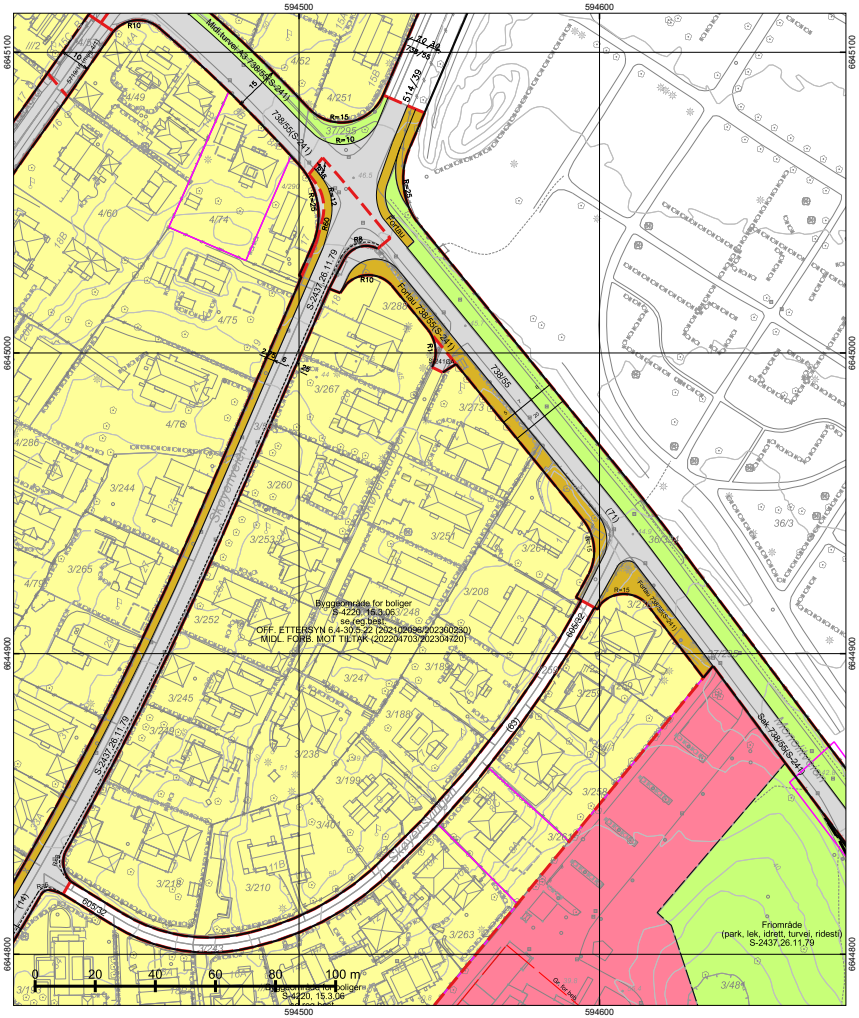
Eiendommens adresse:

Skøyenstubben 4, 0375 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 12 492 930
Som sekundærbolig:	kr 24 275 614

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

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
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

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

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

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 07.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

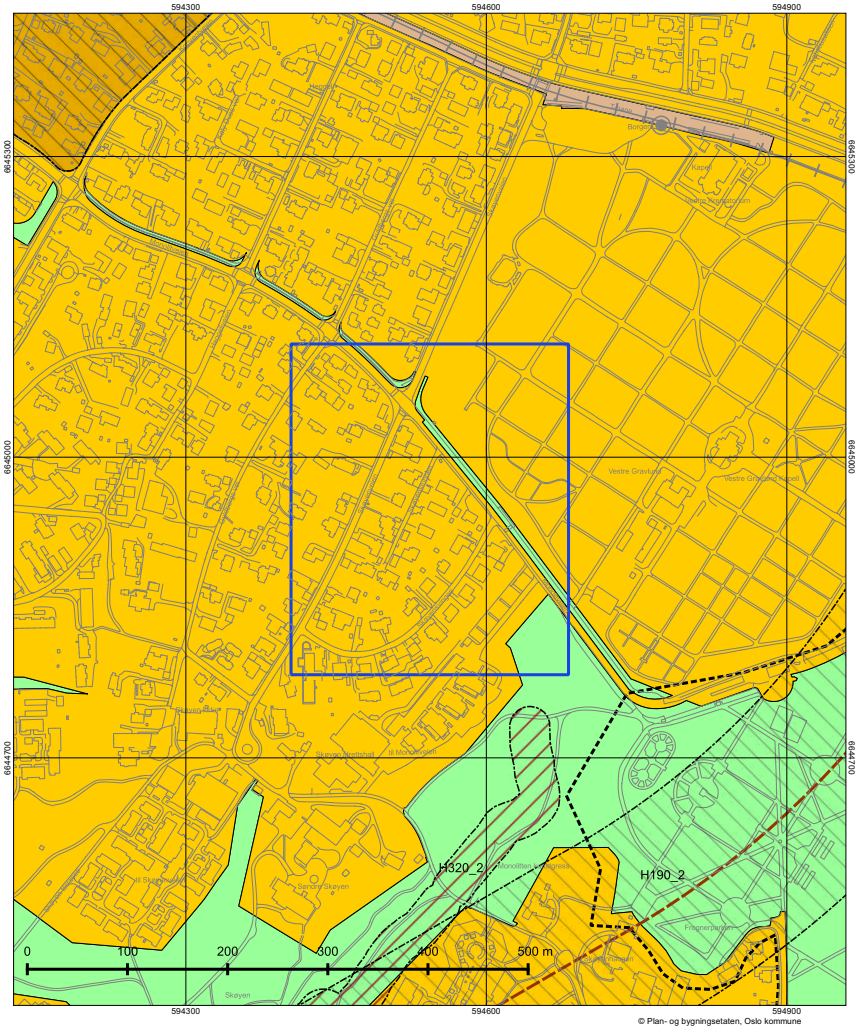
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149521/ 86522111
Deres ref.:
Adresse: Skøyenstubben 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/251

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149521/86522111
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
SKØYENSTUBBEN 4

Dato: 07.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522111
8850561

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 251

Vi viser til bestilling av 20251107 for SKØYENSTUBBEN 4.

GNR. 3 BNR. 251

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.11.1933.

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

1002 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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-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.

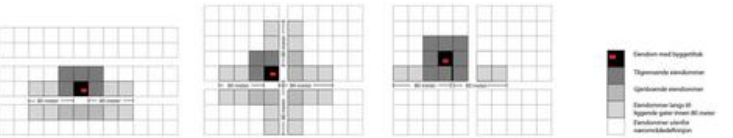
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

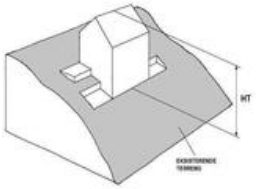
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

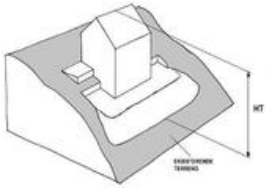
Følgende høyder tillates:

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

Utskriftsdato: 07.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 07.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-3/251 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Skøyenstubben 4 0375 OSLO
Fakturamottaker:	Strand Arthur Skøyenstubben 4 0375 OSLO
Eiernavn:	Strand Arthur

Kommunale avgifter	NOK 30 985,22
Eiendomsskatt	NOK 24 451,00
Totalt	NOK 55 436,22

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**13 688,62**	**0,00**	25090002001231012	11768026	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**13 688,62**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

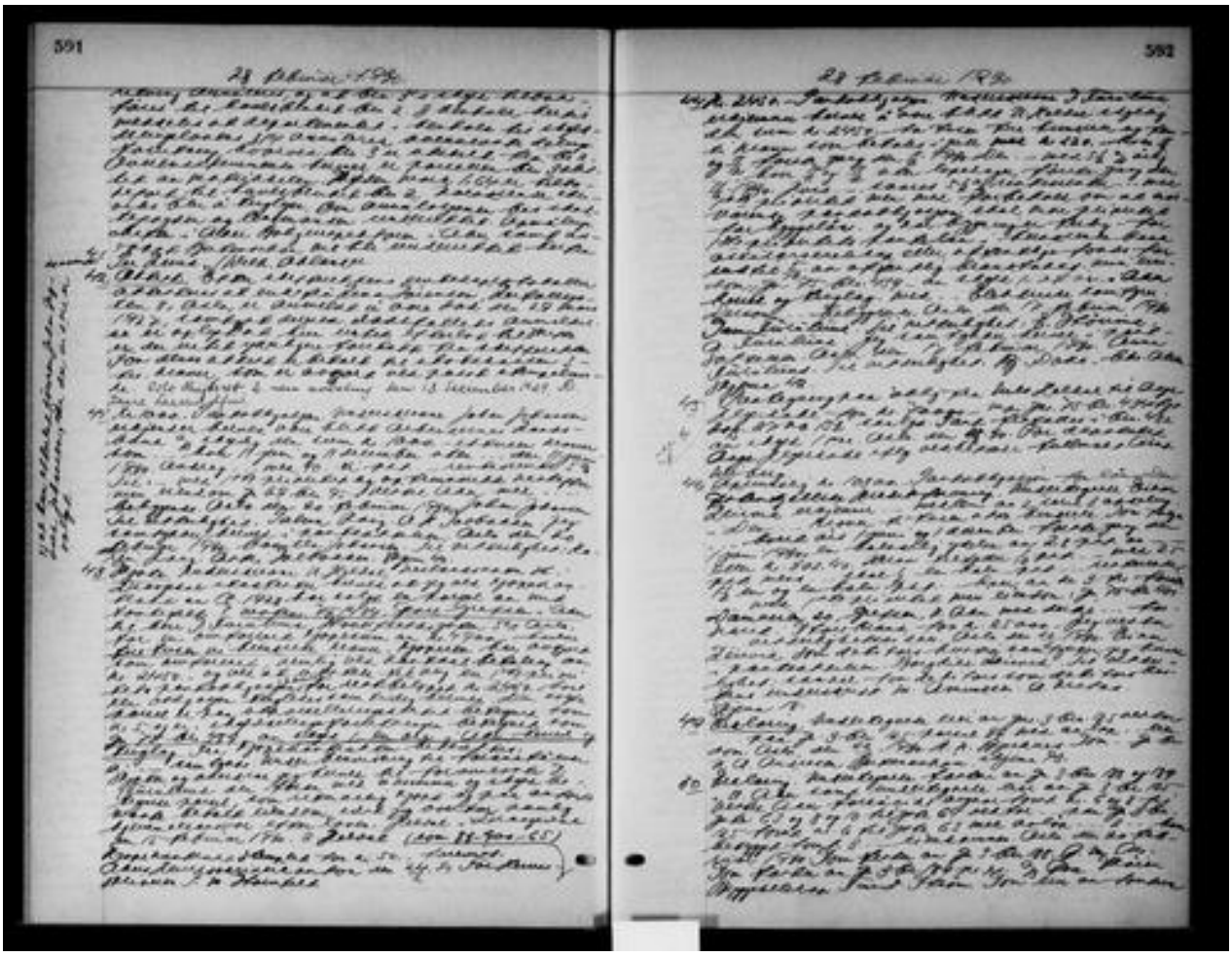
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	24 451,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	12 239,58
Vann- og avløpsgebyr	18 319,64
Renter	183,00
Totale avgifter	**55 436,22**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

ui.page_selector

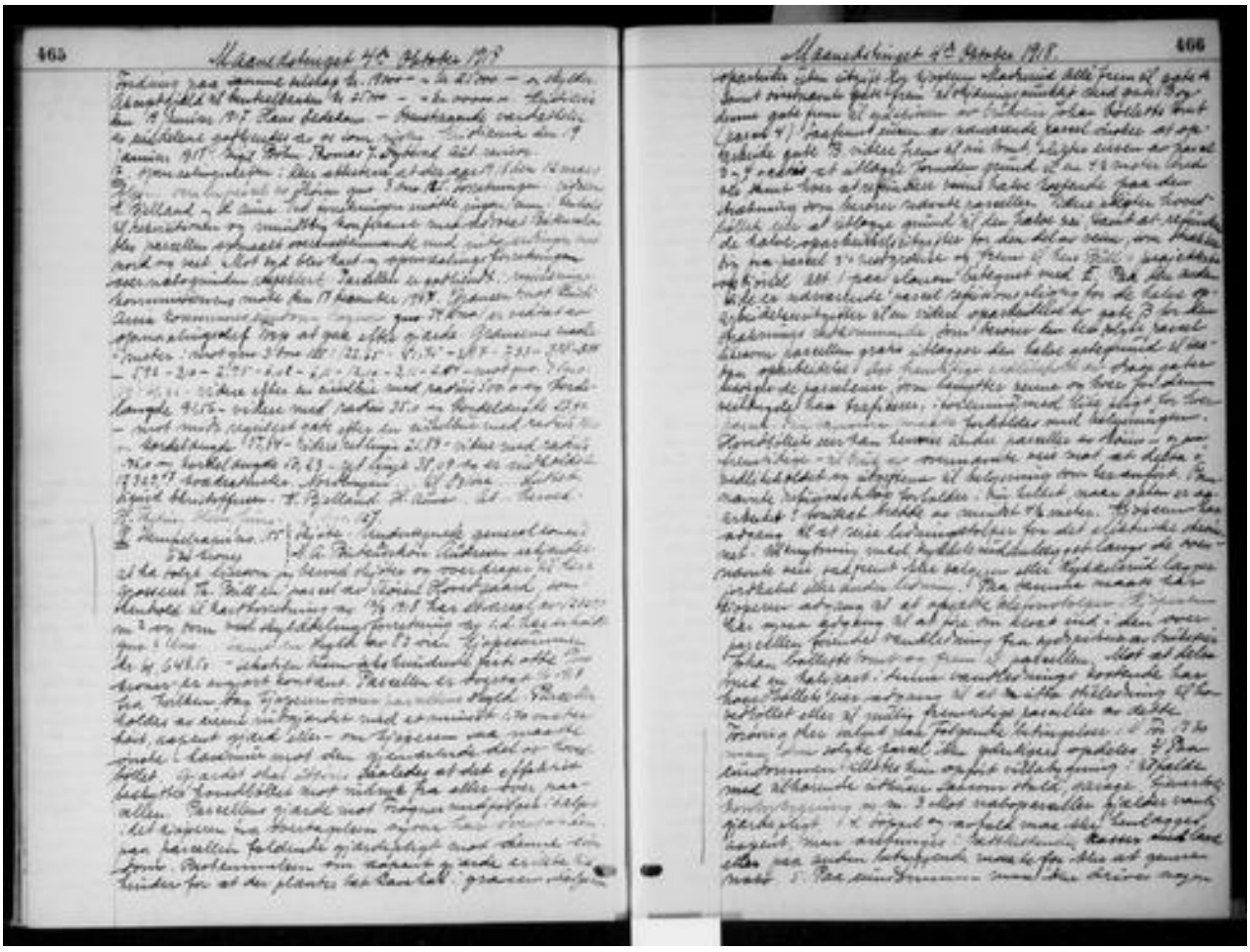
Pantebok for Aker herredsskriveri, Vestre Aker tinglag 1929-1930, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0087



{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Vestre Aker tinglag 1918-1919, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0055



{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker tinglag 1933, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0117

Gjenpart. 150

Stempelmerker Kr. 40/ Tinglest den

FESTEKONTRAKT. 2. NOV. 1933

Undertegnede, Generalkonsul N. A. Andresen Butenschön, bortleier herved for et tidsrum av 99 aar, regnet fra 1. november 1933 til medundertegnede revisionschef Einar Normann, et areal av min eiendom, gnr. 3, br.nr. 125, som ifølge oppmaalingsforretning, datert 23. juni 1933, har et areal stort, 1001,5 m² regnet til midt vei, og en skyld stor 5 øre og er betegnet som

nr. 4 til Gate 64 - gnr. 3, br.nr. 267i Vestre Aker

I festepenge erlægges kr. 250.- kontant.

I aarlig leie av denne grund betaler revisionschef Normann eller senere fæstere til mig eller senere eiere av gnr. 3 br.nr. 125, 1.75 liter landskyld byg pr. m² eller del av m² eller ialt 1753,50 liter byg, hvis motverdi blir at betale inden hvert aars utgang efter den for Oslo bispedømme for aaret fastsatte kapiteltakst. Hvis fæstet paabegyndes i det løpende aar, erlægges en forholdsvis leie frem til 31te december.

For riktig betaling av leien har grundeieren 1ste prioritets pant i fæsteretten samt al paa tomten staaende nuværende og fremtidig bebyggelse, hvadenten denne tilhører fæsteren eller andre, samt i tilfælde brand, bygningernes assurancesum.

Erlægger ikke leieren skyldig leie senest 14 dage efter at leien er indkrævet gjennem rekommanderet brev eller gjennem andet bevislig skriftlig varsel, skal grundeieren ha ret til straks at tiltræ den bortfæstede grund og gjennem fremleie av grund og bygninger kunne søke dækning for skyldig grundleie.

Naar 2 ubetalte leieterminer er paalöpet, kan grundeieren efter at ha gi 1 - en - maaneds skriftlig varsel til fæsteren, anse fæstet forbrutt om han saa önsker, og uten lovmaal og dom samt uten hinder av løsningsret sætte pantet til auktion, idet retten til utsættelse efter tvangsfuldbyrdelseslovens § 111 frafaldes. Dog har i dette tilfælde eier efter panteboken av den paa grunden

264

{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker tinglag 1933, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0117

staaende bebyggelse og panthaverne i samme, likeledes efter pantebokens utvisende, krav paa underretning om fæstets forbrytelse i rek. brev, saafremt adressen er opgit i dette panteregister. Bygningens eier eller panthaver har derefter ret til at fortsætte leieforholdet efter kontrakten mot senest 1 - en - maaned fra saadan underretning er sendt at erklære at ville indtræ i fæstet og samtidig erlægger nye fæstepenge samt den skyldige grundleie med paalöpne omkostninger og 6% rente fra forfald.

Saafremt fæsteren overdrar sin fæsteret - hvadenten paa den hele grund, eller med grundeierens tilladelse paa nogen del av grunden - indtræder den nye fæster i den ældres rettigheter og pligter i forhold til grundeieren. Bortsett fra fæstets overgang ved arv eller skifte er grundeieren berettiget til av hver ny fæster at forlange fæstepenge med kr. 250.-.

Ved leietidens kontraktsmessige avløp har grundeieren valget mellem enten at indløse den paa grunden staaende bebyggelse efter takst, eller at fornye fæstekontrakten paa 99 aar efter takst, som dog altid maa fastsætte leien som en kornrente. Önsker ikke fæsteren at fornye fæstet, pligter han straks og uten utgift for grundeieren at fjerne den paa tomten staaende bebyggelse.

Fæsteren betaler i fæstetiden al paa grunden hvilende skat eller grundbyrde - saaledes ogsaa en eventuel værdistigningsskat - samt bærer alle byrder og utgifter som har sit utspring i tomtens bebyggelse, saasom vei, vand- og kloakanlæg - eller som følger av den paa tomten drevne virksomhet.

Indtil kommunen overtar vedlikeholdet av det fælles veinet og vandledninger, samt eventuelt kloak og lysledninger, fordeles utgiftene med like part paa hver villa.

Mellem parcelerne gjælder som vanlig halv gjærdepligt og tillates kun aapne gjærder mindst 1.70 m. høi

{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker tinglag 1933, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0117

medmindre anderledes omforenes med nabo.

Mot vei og hovedböl gjælder hel gjærdepligt for parcellerne og gjælder ogsaa overfor hovedböllet ovenstaaende bestemmelse om gjærdehöide.

M.h.t. tomtens bebyggelse og benyttelse gjælder följende bestemmelser:

1. Paa parcellen tillates kun opfört villabygninger i tilfælde med tilhörende uthuser, saasom garage, tjenerbolig m.m.
2. Söppel og avfald maa ikke henlægges aapent, men anbringes i tætsluttende kasser med lokk, eller paa anden betryggende maate for ikke at genere nabo.
3. Paa eiendommen maa ikke drives nogensomhelst industriel virksomhet - være sig fabrikdrift eller haandverksdrift - likesom heller ikke restaurationsvirksomhet, utsalg av öl og vin eller overhodet butikhandel maa finde sted. Herfra kan dog grundeieren gi dispensation i den utstrækning han finder det at være til fordel for ströket. Eiendommen maa endvidere ikke benyttes til sykehus, hjem for aandelig eller legemlig defekte personer eller lignende. Overhodet skal al virksomhet, der forstyrrer nabo ved stöi, larm eller lugt være forbudt. Saaledes maa der ikke holdes griser, likesom hund, der forstyrrer naboernes nattero, maa holdes indestængt om natten.

Ovenstaaende indskrænkninger og begrænsninger ifölge punkt 1 og 3, kan efter 1ste januar 1980 helt eller delvis ophæves med kommunens approbation.

Fæsteren betaler alle av nærværende fæstekontrakt följende utgifter, saasom stempel, skyldelings- og tinglæsningsutgifter.

Fæsteren er berettiget til at pantsætte sin ret ifölge nærværende fæstekontrakt tillikemed den paa grunden staaende bebyggelse.

Alle tvister som maatte opstaa i anledning av nærværende leiekontrakt, henhörer under Oslo Forliksraad- og Byting.

Oslo, den 27. oktober 1933

{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker tinglag 1933, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0117

Som eier:
N.A.Andresen Butenschön
/Sign./

Til vitterlighet:
1. Hans Bang /Sign./
2. v. Lund /Sign./

Som fæster:
Einar Normann
/Sign./

Til vitterlighet:
1. Carl Flock /Sign./
2. Marta Gohn /Sign./

Den stipulert aarlige landskyld 1755,50 liter utgjör ifölgende gjældende kapiteltakster kr. 8.40 pr. hl. eller ialt kr. 147.50.

Oslo, den 27. oktober 1933
Finn H. Strøm (Sign.)
o.r.sakfører

Hæftet ved tinglysning av 27/6 33 oplagt.
Aakers Herredsskriverembede den 1/8 33
For Herredsskriveren
K. Fredriksen

{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker tinglag 1935, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0135

502

Tinglest den Einar Fladberg, Millergaten 3, III.
8. NOV. 1935

Erklæring.

Undertegnede der andrar om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av 21/5 35

G.-nr. 3 , br.-nr. 251, av bnr. 125, tomt 4 til vei nr. 64.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/3 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet der bestemmes:

1. Vei nr. 64 godkjennes inntil videre i sin nuværende bredde 5 meter og svingeplass.

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte sig til, når formannskapet måtte forlange det, å underkaste sig de nuværende eller eventuelle nye bygningsvedtekters bestemmelser om ytterligere veioparbeidelse langs tomten i inntil regulert bredde, heri innbefattet fortau. Inntil veier er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2- Eieren må ved tinglest erklæring forplikte sig til, når formannskapet måtte forlange det, å oparbeide veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.

4. Gjerde opsettes efter reguleringsvesenets bestemmelser."

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

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

Tinglesningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo den 7 - 6 - 19 35

sign. Einar Fladberg, Millergt. 3 II Oslo

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglæses på eiendommen.

Oslo den 13 juni 19 35

for M. A. Andersen Bitdenschein
sign. Chr. Bitdenschein
(Cfr. Skl. fullmakt)

371

{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker tinglag 1933, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0113

561

Obligasjon med paalopne renter fra 29 januar sistl. transporteres herved uten ansvar for mig til Hr. Ingeniør Jørgen Astrup. Gretten dato 16 april 1932 Einar Skjelbl. - de ovenfor avskrevne avdrag kr. 480.- fire hundrede og otti kroner kvitteres herved til adkomst. Restbeløp kr. 3840.- Oslo den 2 juni 1933. Jørgen Astrup. - Nærværende pantobligasjon overdrages herved til fordel for et byggelån i Aker Sparebank stort inntil kr. 16000.- Oslo den 2 juni 1933. Jørgen Astrup.

184 Erklæring. Ad belegningen av tomt nr. 25 til Skøyenveien parsell av gnr. Skøyen, gnr. 3 bnr. 125. - Som eier av nabotomten nr. 24 overenskommer jeg herved at jeg intet har å innvende mot den for reguleringsforeslåtte plan for bebyggelse av nevnte tomt, som nu på situasjonsplan, datert 29/5-1933, under forutsetning av at minste avstand fra våningshuset til min nu. værende tomtegrense blir 4 meter og at der på tomten vedlegges det, planen omtegnede vanningshus ikke oppføres bebyggelse av nogen art (garasje, skuerom, redskapsbod eller lignende.) Denne erklæring ingåes som en heftelse på eiendommen. Oslo den 31 mai 1933. G. Vaismund.

188 Stempelmerker) Skjøte. Akers kommune selger og overdrar herved til Herr konsul Ill. Hoel tomt nr. 3 til gate 1790 gnr. 184 bnr. 737 av Nordre Skøien i Aker Aker. Parcellen ... av 23 februar 1933 1147,6 m² netto og har fått en skyld av 4-fire-øre. Kjøpesummen kr. 3745,80 er oppgjort ... tomannskaps. Aker den 1 juni 1933 På Akers kommunes vegne: Arne Karlsen. Kommunaldirektør. Oscar Lund. Kartforretning av 23/2 33 vedlagt. Akers kontrolkommisjonelede den 3/6 33 For Herredsskriveren: S. Foede, Fakt. Hjørna P.

{}

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
Hagaliveien 23B
1358 JAR

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.08.2023
Inger H. Ramsfjell	201007976 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse: SKØYENSTUBBEN 4
Tiltakshaver: ARTHUR STRAND
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 3/251/0/0
Søker: RAMSFJELL ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Skøyenstubben 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg på eksisterende enebolig og fasadeendring, mottatt 25.05.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201007976			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	17.06.2010	1/4
Plan kjeller og snitt som bygget	E-2	17.03.2010	6/6
Plan 1. og 2. etasje som bygget	E-1	17.03.2010	6/7
Fasader nord og sør	E-3	17.03.2010	6/8
Fasader øst og vest	E-4	17.03.2010	6/9

Endring arealer	E-20	23.05.2023	6/10

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

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Jonas Emil Tveter - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
ARTHUR STRAND, SKØYENSTUBBEN 4, 0375 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
Hagaliveien 23B
1358 JAR

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.08.2023
Inger H. Ramsfjell	201014995 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse: SKØYENSTUBBEN 4
Tiltakshaver: ARTHUR STRAND
Tiltakstype: Bod/garasje

Eiendom: 3/251/0/0
Søker: RAMSFJELL ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Skøyenstubben 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for underjordisk garasje og tilbygg i kjeller, mottatt 25.05.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201014995

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	28.09.2010	1/4
Oppriss og snitt av st¢ttemur			7/2
Plan kjeller og snitt A-A	E-2	17.03.2010	8/5
Plan 1. og 2. etasje	E-1	17.03.2010	8/6
Fasader nord og sør	E-3	17.03.2010	8/7

Fasader øst og vest	E-4	17.03.2010	8/8
Endring arealer	E-20	23.05.2023	8/9

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

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ARTHUR STRAND, SKØYENSTUBBEN 4, 0375 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

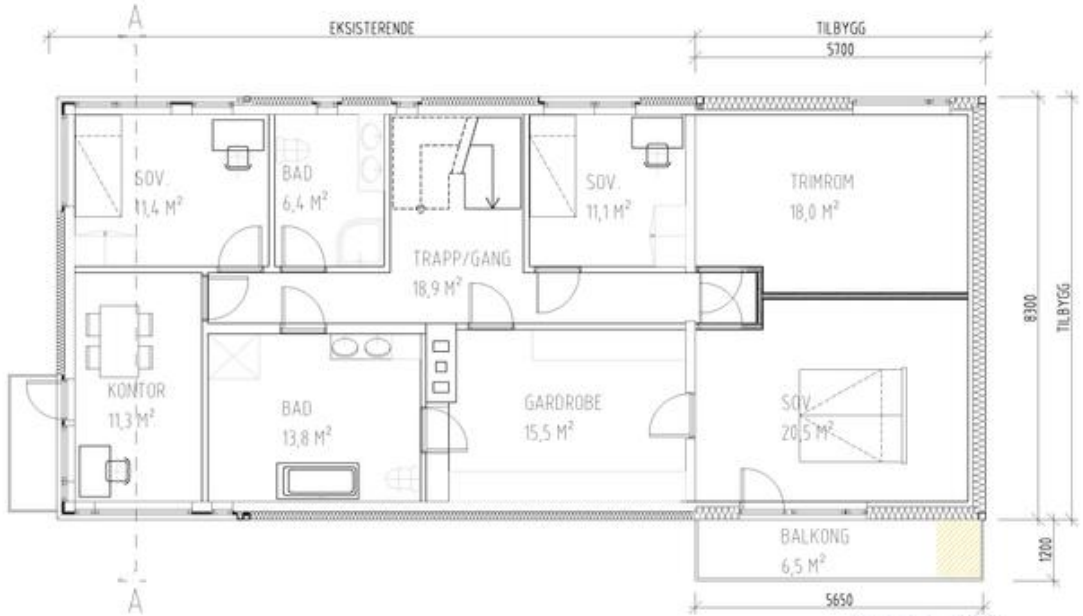
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.

UTVIDET

Rev	Rev. gjelder	Dato	Sign	Kontroll

Lokaliseringsfigur

Prosjekt

Ny fasade

Tiltakshaver

Strand

Prosjekterende

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

Ferdig grad

Som bygget

Tegningsnavn/ tittel

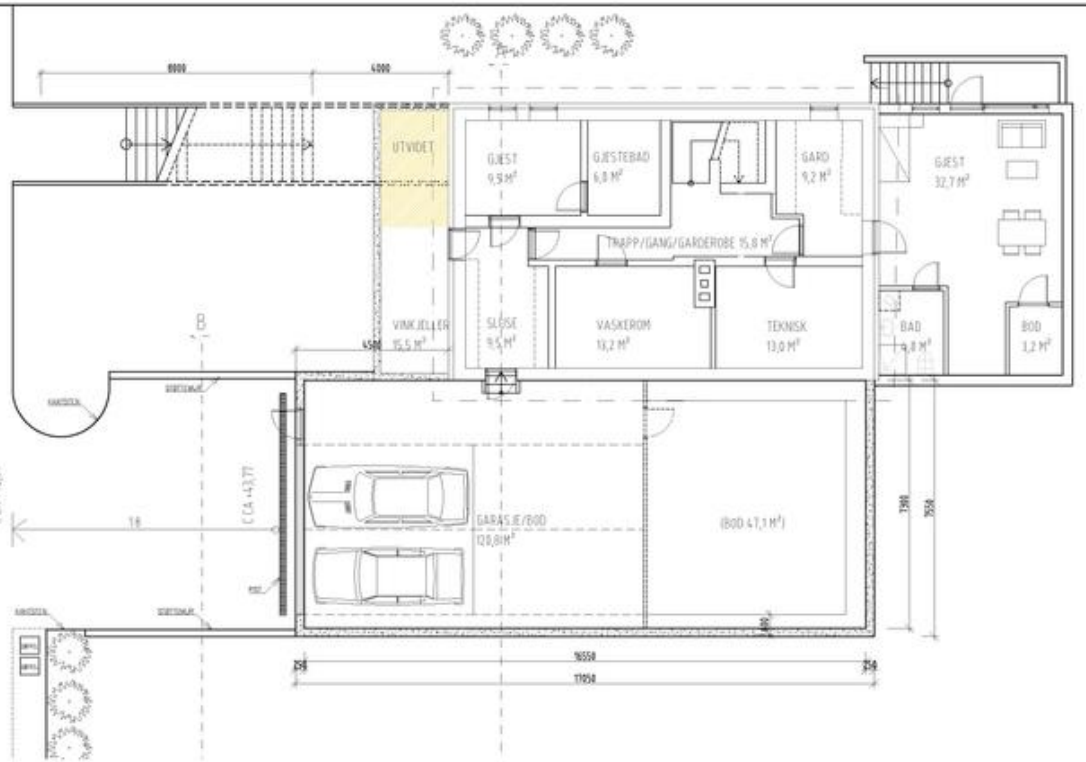
Plan 1. og 2. etg
Ny situasjon

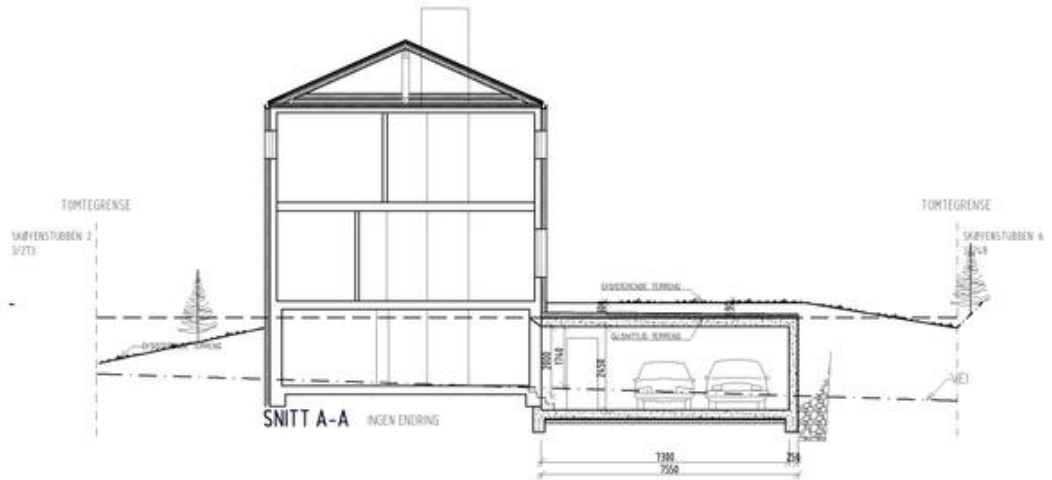
Data arkiv \\lucid\ramsfjell\Prosjekter\Skøyenstubben 4-Strand\SKØYENSTUBB

Dato	Tegnet	Faglig	Kontroll	Bygn.type
17.03.10	HC	ER	ER	BOLIG

1:100	Prosjekt nr. -	E-1	Rev. -

Filnavn: 230524 FERDIG FASADE.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 24.05.2023 Bruker: INGER H. RAMSFJELL





Rev	Rev. gjelder	Dato	Sign	Kontroll

Lokaliseringsfigur

Prosjekt

Ny fasade

Tiltakshaver

Strand

Prosjekterende

RAMSFJELL ARKITEKTER AS

SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL

KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

Ferdig grad

Som bygget

Tegningsnavn/ tittel

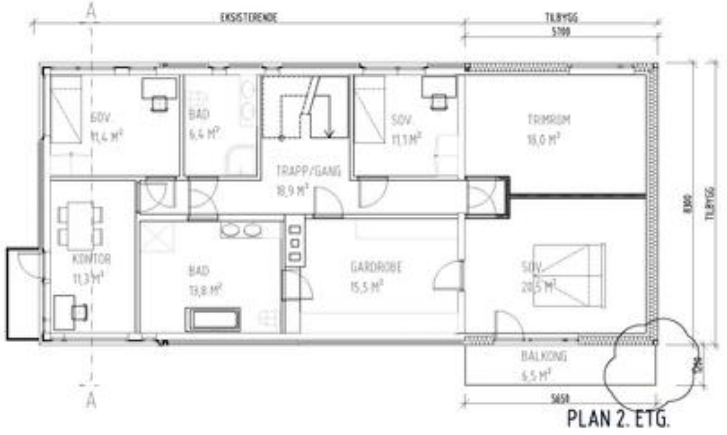
Plan kjeller og snitt
Ny situasjon

Data arkiv \\lucid\ramsfjell\Prosjekter\Skøyenstubben 4-Strand\SKØYENSTUBBE

Dato	Tegnet	Faglig	Kontroll	Bygn.type
17.03.10	HC	ER	ER	BOLIG

	Prosjekt nr.		Rev.
1:150	-	E-2	-

Filnavn: 230524 FERDIG FASADE.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 24.05.2023 Bruker: INGER H. RAMSFJELL



PLAN 2. ETG.

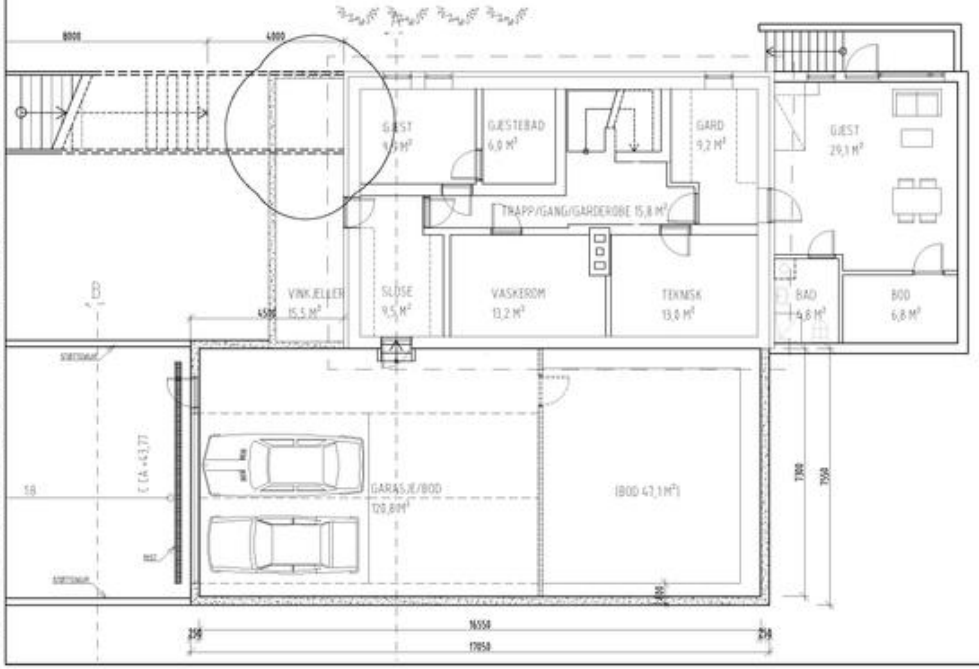
GRAD AV UTNYTTING SOM BYGGET:

EKSISTERENDE (BYA)	107,0 M²
NY (BYA)	53,4 M²
PARKERINGSAREAL	36,0M²
TOTAL (BYA)	196,4 M²

BRA

EKSISTERENDE	270,7 M²
NYTT (1. ETG.)	43,3 M²
(2. ETG.)	48,7 M²
(KJELLER)	48,2 M²
TOTALT	402,9 M²

GRAD AV UTNYTTING 196,4 M² (BYA) / 899,5 M² (NETTO TOMTEAREAL) % = 21,8 M²





PLAN 2. ETG.

GRAD AV UTNYTTING I GODKJENT SØKNAD

EKSISTERENDE (BYA)	107,0 M²
NY (BYA)	53,0 M²
PARKERINGSAREAL	36,0M²
TOTAL (BYA)	196,0 M²

BRA

EKSISTERENDE	270,7 M²
NYTT (1. ETG.)	43,3 M²
(2. ETG.)	48,7 M²
(KJELLER)	41,6 M²
TOTALT	396,3 M²

GRAD AV UTNYTTING 196,0 M² (BYA) / 899,5 M² (NETTO TOMTEAREAL) % = 21,8 M²

Rev	Rev. gjelder	Dato	Sign	Kontr

Tiltak
3/251

Strand

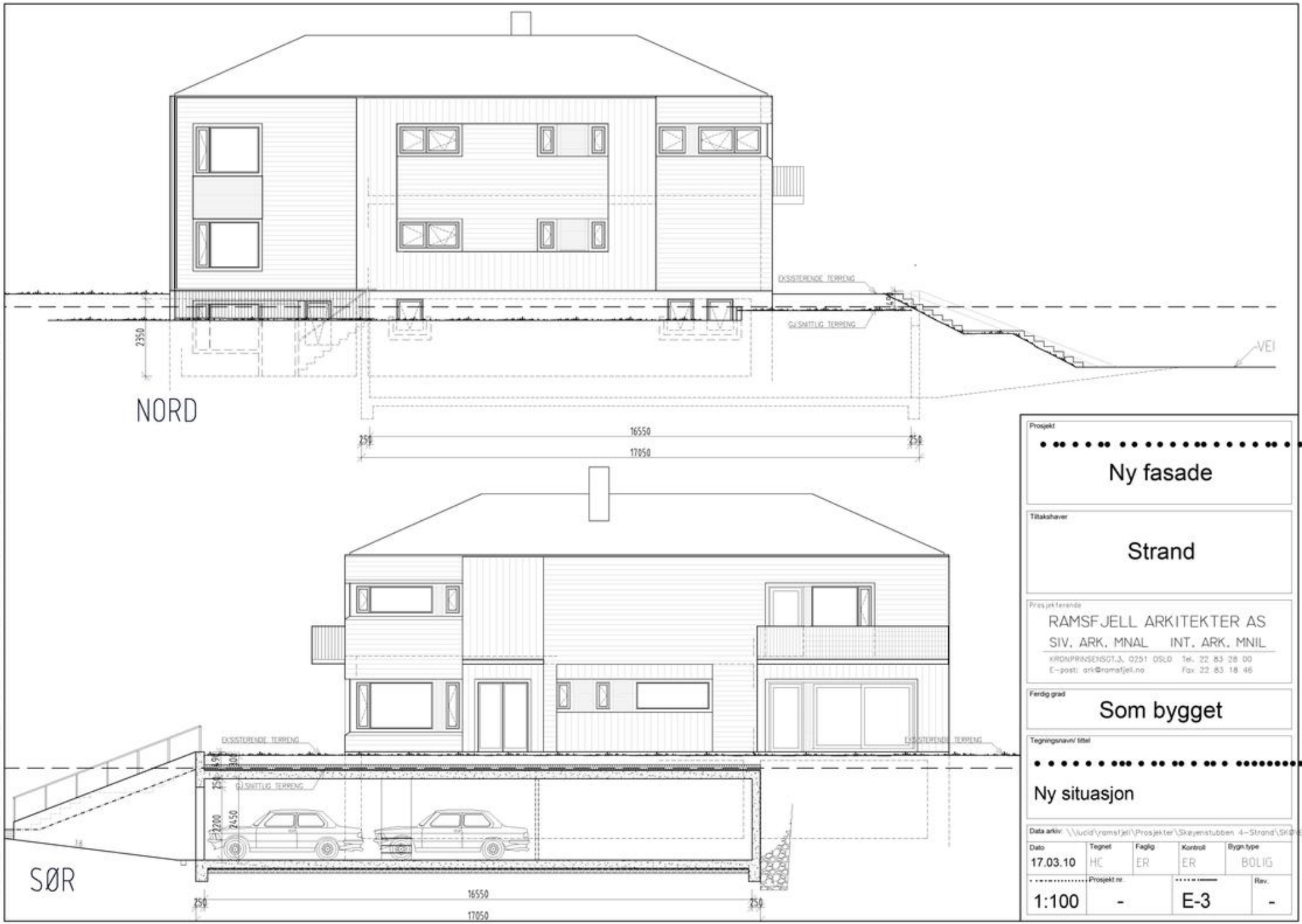
Ferdig grad
Som bygget

Tegningsnavn/tittel
AREALER

Dato	Tegnet	Faglig	Kontroll
23.05.2023	IHR	E.R.	E.R.
1:150	E-20		Rev. -

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
HAGALMEIEN 23B 1358 JAR Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no www.ramsfjell.no

Filnavn: 230523 FERDIG FASADE.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 24.05.2023 Bruker: INGER H. RAMSFJELL



Prosjekt

Ny fasade

Tiltakshaver

Strand

Prosjekterende

RAMSFJELL ARKITEKTER AS

SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL

KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00

E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

Ferdig grad

Som bygget

Tegningsnavn/ tittel

Ny situasjon

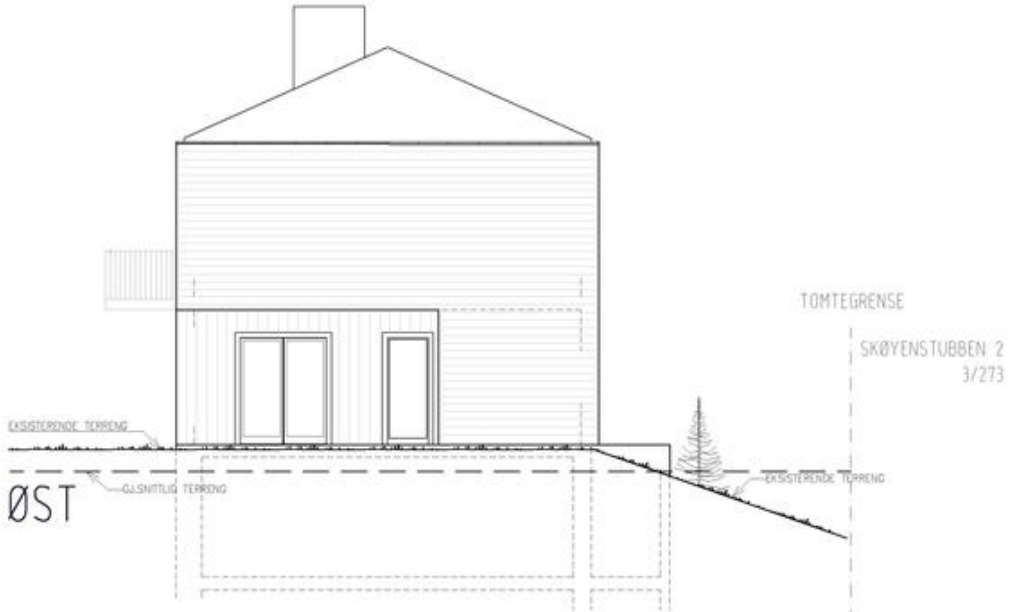
Data arkiv: \\lucid\ramsfjell\Prosjekter\Skøyenstubben 4-Strand\SKØYENSTUBB

Dato	Tegnet	Faglig	Kontroll	Bygn.type
17.03.10	HC	ER	ER	BOLIG

1:100	Prosjekt nr. -	E-3	Rev. -

Filnavn: 230523 FERDIG FASADE.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 24.05.2023 Bruker: INGER H. RAMSFJELL





Rev	Rev. gjelder	Dato	Sign	Kontroll

Lokaliseringsfigur

Prosjekt

Ny fasade

Tiltakshaver

Strand

Prosjekterende

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

Ferdig grad

Som bygget

Tegningsnavn/ tittel

Ny situasjon

Data arkiv: \\lucid\ramsfjell\Prosjekter\Skøyenstubben 4-Strand\SKØYENSTUBB

Dato	Tegnet	Faglig	Kontroll	Bygn.type
17.03.10	HC	ER	ER	BOLIG

1:100	Prosjekt nr. -	E-4	Rev. -

Filnavn: 230523 FERDIG FASADE.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 24.05.2023 Bruker: INGER H. RAMSFJELL

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

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

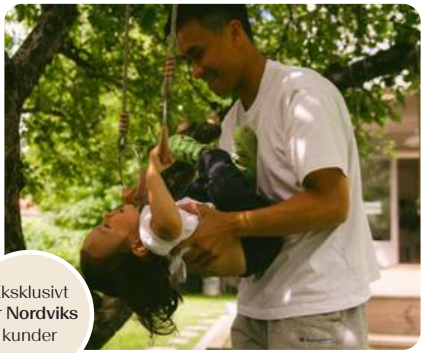
Kontakt

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: 14-0672/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skøyenstubben 4 0375 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 251 (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