NORDVIK

Skogbakken 4C

4 soverom | 187 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skogbakken 4C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026









Nøkkelinformasjon

Villa Springbank - Hel etasje i herskapelig sveitervilla med hybeldel og panormautsikt mot fjorden. Peis og 2 P-plasser.

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 590,-**
Totalpris	**9 738 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 000,-**
BRA-i	**187 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

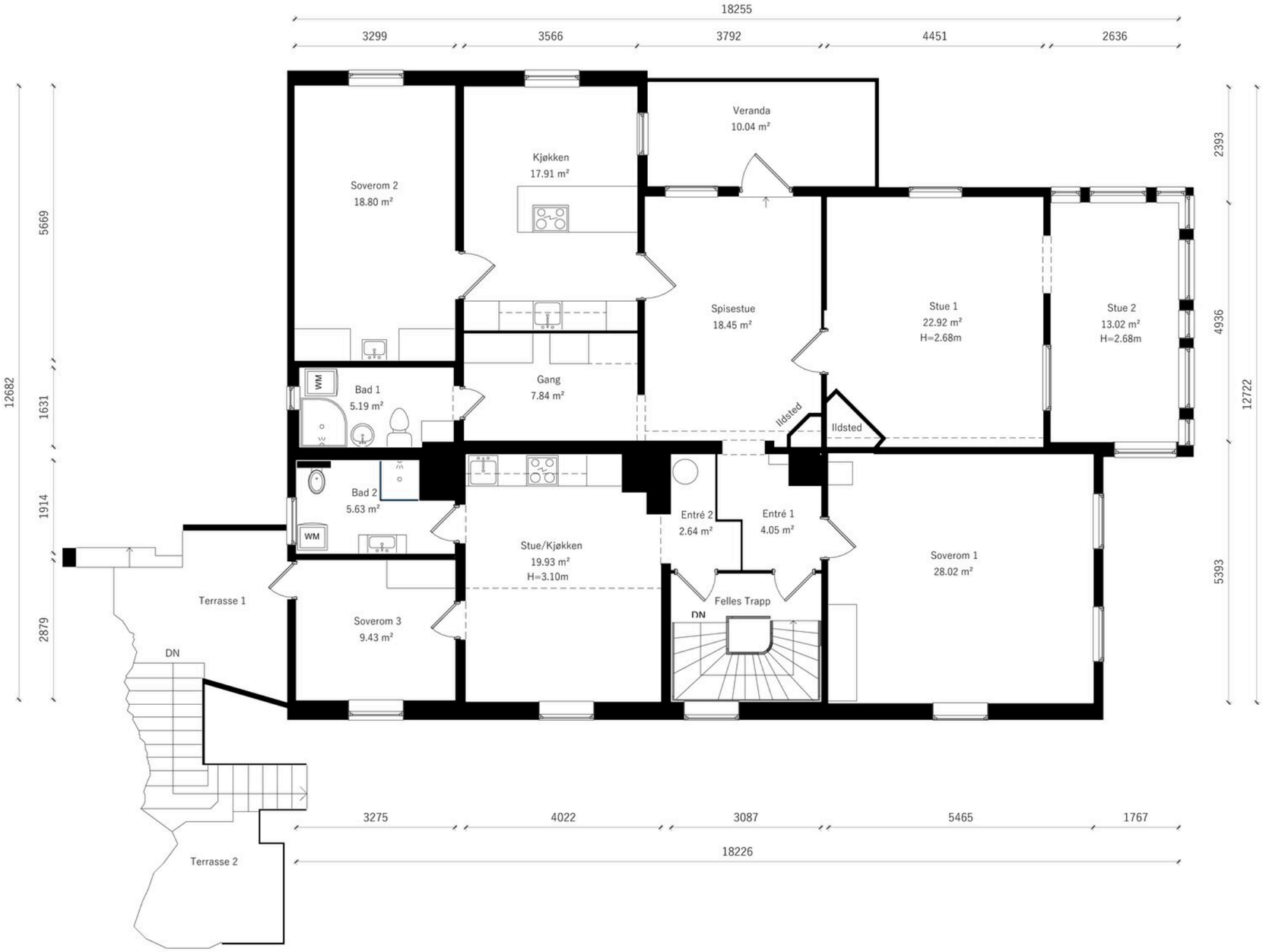
Kort fortalt

Villa Springbank er en herskapelig sveitservilla fra 1898 med en praktfull beliggenhet i vestvendt terreng mot Oslofjorden. Beliggenheten byr på nydelige solnedganger med utsyn over Bunnefjorden, øyene, Nesoddlandet og innseilingen til Oslo. Skogbakken er en blindvei som ender i Ekebergskogen, med kort vei til både skole, barnehage, buss og Bekkelagsbadet.

Sveitservillaen består av bare tre seksjoner, og den aktuelle eiendommen omfatter hele byggets andre etasje med to innganger fra trapperepoet. Seksjonen består av en leilighet på 145m² samt en hybeldel på 42m² (omfattende renovert i 2026). Sydvestvendt veranda med utgang fra spisestue, og eiendommen disponerer en større del av terrasse på vestsiden på 40 m². To biloppstillingsplasser på gårdplass, hvorav én med elbil-lader.

2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm





Skogbakken 4C

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D




4
C



















12756053006989





Spisestue, stue (avbildet) og vinterhage på rekke og rad



Lettmøblert stueløsning med god plass til sofaseksjon og tilhørende møblement



Orginal peisovn





Bilde tatt fra stue mot spisestue

12756053007051



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0191/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skogbakken 4C, 1177 OSLO
Gnr 153, bnr 15, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mirjeta Zagragja
Drinor Shaqiri

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 751 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 187 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 145 kvm. Hoveddel: Entré, spisestue med utgang veranda, 2 stuer, kjøkken, 2 soverom, gang med garderobe, bad.
BRA-i: 42 kvm. Hybeldel: Entré, stue/kjøkken, soverom med utgang terrasse, bad.
Total BRA: 187 kvm.
TBA: 50 kvm. Hoveddel.
TBA: 14 kvm. Hybeldel.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boder: Eier disponerer to boder i fellesareal i kjeller. Grunnet lav takhøyde, ca. 175 cm, så medregnes ikke arealet i BRA-e og regnes som ALH areal (areal ved lav himlingshøyde, under 190 cm). Fellesarealer i kjeller; - Bod 1 ca. 8 m² ALH- Bod 2 ca. 6 m² ALH.

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2?%, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS?3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.

Ikke målbare arealer:

Kjellerbod: Gulvareal på 14 m2.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
- Vinduer eldre: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Veranda: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Terrasser som er understøttet og terrasseplattinger på terreng: Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG
- Overflater - gulv 1: Gulvbelegg med forskjellige aldre, men bærer generelt preg av slitasje og noe upresise avslutninger mot terskler ol. Stedvis noe knirk og gliper i overganger mellom forskjellige bellegg og fotlister, terskler ol.
- Overflater - vegger og himlinger: Overflater har en del slitasjegrad utover dagens standarder.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

VÅTROM
- Ventilasjon - Hybeldel: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

KJØKKEN
- Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
UTVENDIG
- Markterrasse: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

VÅTROM
- Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Ventilasjon: Det er påvist større avvik på ventilasjonsløsning i forhold til tiltenkt funksjon.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Entrédørene er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Isolasjonsegenskaper er ukjent for ny ytterdør mellom hybel og terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens kra.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Hybel
Leiligheten har en hybel som har vært benyttet til utleie. Nåværende eiere har opplyst om tidligere leieinntekter på ca. kr 18 500 per måned. Hybeldelen er ikke omsøkt eller godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene. Det foreligger derfor ikke godkjenning for separat utleie. Kjøper overtar ansvar og risiko for videre bruk og eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

Del med egen inngang er ikke godkjent som en egen utleiedel/egen boenhet. Dersom man skal leie ut en del av egen bolig forutsettes det at det er direkte tilgang (med dør) fra denne til hoveddel. Dette kan dog med enkle grep gjøres.

Parkering
Sameiet/seksjonseierne disponerer egne parkeringsplasser. Seksjon 3 har egen parkering i dobbelgarasje og arealet foran denne. Resterende utendørs parkeringsplasser ligger på sameiets fellesareal, men er tildelt seksjon 1 og 2 til eksklusiv bruk ihht skisse på siste side i vedtekter.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Utleiedelen - Det er lagt nye rør i utleiedelen i forbindelse med totalrenoveringen. Rørføringer og nødvendige tilkoblinger ble fornyet som en del av arbeidet med bad/våtrom. (Viken Rør Teknikk AS) - Det er lagt sveisemembran på våtrommet som en del av oppbyggingen og fuktsikringen av badet. Arbeidet ble utført i forbindelse med totalrenoveringen. (Oslo Membranservice AS) - Flisarbeidet er utført i vår regi. Det er lagt nye fliser på gulv og aktuelle veggflater. Badet/våtrommet i utleiedelen er dermed bygget opp på nytt i forbindelse med totalrenoveringen, med nye rør, membran og flislagte overflater. Dokumentasjon av dette følger i boligmappa.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrevet i punkt 1.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nevnt i punkt 1.

- 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, både faglært og ufaglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har tidligere vært en lekkasje i utleiedelen, som ble oppdaget ved vinduet på soverommet i forbindelse med renoveringen. Etter det vi har fått opplyst, stammet lekkasjen fra tredje etasje. Forholdet ble utbedret av et firma i regi av tidligere eier, som tidligere eide alle tre seksjonene i bygget. I forbindelse med dette ble det også utført reparasjoner på taket i tredje etasje. Vi har ikke så mye informasjon om hva som tidligere er utført eller det nærmere omfanget av arbeidene, da vår eierperiode har vært relativt kort. Vi kan derfor kun videreformidle de opplysningene vi selv har fått om forholdet.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei Eventuell kommentar: Tidligere eier har opplyst dette: Ved stoore nedbørsmengder kommer noe fukt og under Stormen "HANS" noe vann som renner ut i sluk ved kjellers nederste punkt... Aldri vært oversvømmelse

- 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: Det er utført nytt elektrisk arbeid i utleiedelen av Rett Elektro AS. Dokumentasjon på det utførte arbeidet vil være tilgjengelig i Boligmappa. Samt installert el-bil lader. Ufaglært: Hoveddelen fem nye kurser til kjøkkenet. Ingen dokumentasjon. 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyser: El kontroll i 2025. Vi har ikke mer opplysninger om dette, enn det vi har oppgradert.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det elektriske arbeidet er utført av Rett Elektro AS. Vi har foreløpig ikke mottatt dokumentasjon på det utførte arbeidet. Vi har vært i kontakt med firmaet og avventer tilbakemelding, men kan per nå ikke bekrefte om dokumentasjonen.

- 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: Ja. I utleiedelen er det utført arbeid på vann og avløp i vår eierperiode, i forbindelse med totalrenoveringen. I hoveddelen er det kun i forbindelse med kjøkkenet at vann og avløp er koblet fra og deretter koblet til igjen. Vi har ikke kunnskap om eventuelle arbeider på vann og avløp som er utført i tidligere eiertid.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja Beskriv: Tidligere eier opplyser: Vedlikehold på ventilasjonsanlegg i alle etasjer. Ener Produkt AS.

- 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)
Ja Beskriv: Tidligere eier opplyser: Rotter har tidligere kommet inn i kjelleren via sprekker i støpt dekke ved siden av soil rør i kjellerbod venstre ned trapp. Dette er nå støpt igjen og er ikke lenger et problem. I tillegg er det som sikring mot rotter i kjeller montert 4x hønsenetting over lufteluke i ring mur under tilbygg mot øst - dvs i teknisk rom.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja Beskriv: På grunn av boligens alder og byggeår må det påregnes enkelte skjevheter i gulv og vegger. Vi har ikke kjennskap til konkrete setningsskader utover det som naturlig kan forventes i en eldre bygning.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja Beskriv: Vi har ikke hatt kjennskap til rørbrudd, tilbakeslag eller andre konkrete feil på vann og avløp i vår eierperiode. Avløpssystemet i hoveddelen er av eldre dato, og det må derfor påregnes vedlikehold og eventuell oppgradering/renovering. Det kan tidvis oppleves at avløpet går noe tregere eller har tendens til å tette seg, men dette har fungert greit gjennom vår eierperiode.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja Beskriv: Vi har i vår eierperiode opplevd noe maur i boligen i sommermånedene. Vi kjenner ikke til den konkrete årsaken. Dette har blitt behandlet med vanlig maurspray, og har etter dette ikke vært noe større problem. Vi har ellers ikke kjennskap til andre insekter eller skadedyr i boligen.

- 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: Er kun godkjent som utleiedel/hybeldel i følge tidligere eier. Fra tidliger eier/megler "Den del av seksjonen som er innredet som en hybel er lovlig for beboelse, men er ikke godkjent som separat boenhet av kommunen. Hybelen kan lovlig leies ut, såfremt utleiearealet har forsvarlige radonnivåer. Eventuell utleie av denne delen er kjøpers eget ansvar."

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja Beskriv: Utleiedel Utleiedelen er totalrenovert. Gulvet er isolert og avrettet med trevirke, og det er lagt nytt gulv og montert nye lister. Det er lagt nye rør, utført sveisemembran og utført elektrisk arbeid med blant annet nye kurser, varmekabler, stikkontakter og brytere (dokumentasjon ligger i boligmappa). Overflater og flisarbeid er også fornyet. Kjøkkenet er brukt og antas å være ca. 6–8 år gammelt. Resterende arbeid utenfor rør, elektrisitet og sveisemembran har vi gjort dette på egen hånd. I forbindelse med renoveringen ble det avdekket en tidligere lekkasje ved vinduet på soverommet, som etter det vi har fått opplyst stammet fra tredje etasje. Forholdet ble utbedret av firma i regi av tidligere eier, som tidligere eide alle tre seksjonene. Det ble i den forbindelse også utført reparasjoner på taket i tredje etasje. I vår leilighet var det nødvendig å skifte utforingen ved vinduet. Etter informasjonen vi har mottatt, er forholdet utbedret. Vi har begrenset informasjon om det nærmere omfanget av tidligere arbeider, da vår eierperiode har vært relativt kort. Hoveddel I hoveddelen er enkelte overflater malt, laminatgulvet på kjøkkenet er skiftet (dette har vi gjort på egenhånd). Det er montert nye vinduer og balkongdør samt nytt vindu på kjøkkenet (dokumentasjon følger på dette i boligmappa). Kjøkkenet er brukt og fra 2016. I forbindelse med montering av kjøkkenet ble vann og avløp koblet fra og deretter til igjen. Det er også utført elektrisk arbeid i hoveddelen, dette arbeidet utført av ufaglærte. Ingen dokumentasjon. Det er montert elbillader. Dokumentasjon følger i boligmappa. Vi har begrenset informasjon utover det som er opplyst, da eierforholdet var veldig kort.

Bygningssakkyndig
jo k. eckhoff

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

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
Leilighet beliggende i hele 2. etg. med hybeldel med adkomst via felles trapperom og separate entrédører til bolig og hybeldel, samt ekstra adkomst til hybel via terrasse. Vid utsikt over fjorden og byen fra syd til vest med gode solforhold og sydvestvendt veranda. Boligen har generelt gode takhøyder og godt med vinduer på tre av sidene som er med på å gi gode lysforhold og skape gode romopplevelser. En del bruksslitasje og elde på overflater, innredninger og teknisk utstyr som rør og el. Noe overflateoppussing er utført av dagens eiere i år med bla. nyetablert kjøkkeninnredning som ble kjøpt brukt, samt noe maling av overflater, skiftet gulvbelegg på kjøkken, ny verandadør og vinduer mot veranda mm. Generelt bør det påregnes en del oppussingsarbeider for å tilfredsstille dagens standarder. Hovedbadet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens standarder. Boligens hybeldel er omfattende oppgradert dette året med bla. nye overflater, nytt bad og etablert nytt brukt kjøkken, el. og rør. Videre er det etterisolert i gulv mot underliggende naboseksjon i hybel. Det er fremvist dokumentasjon av arbeidene utført i hybel og hvor autorisert arbeide er dokumentert utført av fagfolk. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Romfordeling: 2. etasje:
- Entré, Spisestue med utgang veranda, Stue 1, Stue 2, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Gang med garderobe.
Hybeldel:
- Entré, Stue/kjøkken, Soverom med utgang terrasse, Bad Takhøyder målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Stue ca. 267 cm.
- Soverom ca. 270 cm.
- Kjøkken ca. 271 cm.
Hybel:
- Stuedel ca. 310 cm
- Soverom ca. 270 cm
- Kjøkkendel ca. 240 cm Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.
Oppvarming:

- El. panelovner- Vedpeis i hovedstue
- Varme i gulv på hybelbad

Annet:
- 2 boder i fellesareal i kjeller på henholdsvis ca. 6 og 8 m² ALH (ALH = ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, ca, 175 cm).
- Veranda med utgang fra spisestue, ca. 10 m².
- Markterrasse (ca. 6 m²) på del av platå og adkomstareal til loftleilighet.
- Understøttet terrasse/ adkomst til hybeldel (ca. 7 m²) i del av trappekonstruksjon/ adkomst til loftsleilighet.
- Disponerer del av større terrasse etablert på terreng på vestsiden av bygningen, ca. 40 m² til disposisjon.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
"Villa Springbank"
Enebolig oppført etter normal byggeskikk på byggetidspunktet på slutten av 1800- tallet, tilbygget på 60-tallet, samt ombygget på 90-tallet. Opplyst reseksjonert til 3 boligseksjoner i 2025 med uinnredet kjeller og innredet med boliger i 1.- og 2. etasje, samt loft.- Antatt fundamentert på faste masser.- Murt grunnmur i gråstein og tegl med støpt gulv mot grunn. Bærende veggkonstruksjoner, antatt med reisverk i tre med utvendig panelt kledning. Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at yttervegger er etterisolert med ny panel i nyere tid. Etasjeskillere i treverk isolert med stubbloftsleire. Opplyst etterisolert gulv i hybeldel mellom 1. og 2. etg. Saltak i tre med takarker og takvinduer, tekket med takstein. Det er en eldre bygningsmasse og utvendige konstruksjoner på eiendommen hvor det må påregnes jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i regi av sameiet.

PARKERING
- 2 biloppstillingsplasser på gårdsplass, hvorav én med el. billader.
- Parkering i gaten etter gjeldende regler.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 000,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Forsikring av eiendommen kr 22 000 pr år
- Kommunale avgifter kr 61 000 pr år

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 84 131,-pr. 2026

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 662 597,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 11 660 853,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameie Villa Springbank, orgnr. 937403089

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Villa Springbank, og sameiets adresse er Skogbakken 4, 1177 Oslo. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst september 2025. Sameiet består av 3 boligseksjoner på eiendommen gnr. 153 bnr.15 i Oslo kommune. Den enkelte bruksenhet

består av en hoveddel, samt tilleggsdel i henhold til tinglyst seksjonering. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Unntak gjelder for kommersiell utleievirksomhet type AirBnb mv. Dette tillates ikke uten samtykke fra Sameiets styre.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 951 kvm (Eiertomt)
Felles tomt med bruttoareal 1952m². Tomten ligger i sterkt skrånende til terrassert terreng skrånende mot syd og vest. Platå bygget i stål og betongkonstruksjon, som utgjør gårdsplass og fundament for garasje utenfor loftetasje. Tomten er videre dels terrassert med en større støttemur mot vest mot gaten utført i naturstein og støpte betongavstivere med felles trappeadkomst gjennom muren til gate. Felles uteområder er forøvrig opparbeidet med asfaltert avkjørsel og gårdsplass med p. plasser, samt én større markterrasse. Øvrige deler av hage disponeres av 1. etasje.

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

Adkomst
Adkomst via naboeiendom med gnr.153/ bruksnr44 som igjen er tilknyttet blindvei regulert til felles avkjørsel.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Villa Springbank finner du på Bekkelaget vest - beliggenheten byr bl.a. på nydelige solnedganger og fjordlivet. Her er gode solforhold og fantastisk fjordutsikt med utsyn over Bunnefjorden, øyene, Nesoddlandet og innseilingen til Oslo.

Nærhet til skoler (Nedre Bekkelaget barneskole, Brannfjell ungdomsskole og Kongshavn vgs.), barnehager, kollektivtransport, marka og et bredt utvalg servicetilbud. På Holtet finner du bl.a. delikatesseforretningen Jacobs, Joker nærbutikk, Åpent bakeri/ Lofthus Samvirkelag, apotek, frisør samt lege- og treningssenter m.m. Det er få minutters reisevei fra eiendommen til Oslo sentrum.

På Ekebergsletta har du flotte turområder sommer som vinter med lysløype, idrettsanlegg, minigolfbane og ridesenter og mye mer. Bækkelagets sportsklubb (BSK) har anlegg på Sportsplassen og med bl.a. fotball, håndball, friidrett, innebandy, orientering og ski. Bekkelagshøgda tennisklubb i Jomfrubråtveien.

Kort vei til flere populære badeplasser som Nordstrand Bad, Hvervenbukta og Katten. Fra Grotteveien går "Kjærlighetsstien" ned til gangbro over Mosseveien og enkel tilkomst til Nedre Bekkelaget, Ormøya og Malmøya - Solvik badeplass. Bekkelagsbadet og aktivitetsparken på Ormsund sto klart sommeren 2019. Parken er på ca. 12 mål med stupetårn og en større badebrygge, utendørs parkour, sandvolleyballbane og ballbinge. Det er lagt til rette for grilling, foodtrucks og iskremvogner. Oslo Havn har brukt ca. 25 millioner kroner på parken.

Nærmeste bussholdeplass ligger i Mosseveien med en rekke bussforbindelser (bl.a. rute 9, 81, 81N, 83, 83N, 85, 500, 505 og 550). På Holtet og Sportsplassen finner du trikkeholdeplass og det er god bussforbindelse i Ekebergveien.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Bekkelagsveien, totalt 13 ulike linjer, gangavstand på 4 min.
Trikk: Sportsplassen, linje 13 og 19, gangavstand på 14 min.
Tog: Nordstrand stasjon, linje L2, 5 min med bil.
T-bane: Karlsrud, linje 1 og 4, 6 min med bil.

Skoler og barnehager
Kongsveien barnehage, gangavstand på 15 min.
Nedre bakkelaget barnehage, gangavstand på 14 min.
Sportsplassen barnehage, gangavstand på 17 min.
Boligen sogner til Nedre bakkelaget skole med en gangavstand på 10 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Brannfjell skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 13-05-1908. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende

regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Følgende avvik er oppdaget:
I godkjent plantegning er hybeldelen en del av boligen, med åpning mellom hoveddel og hybeldel. I dagens planløsning er hoveddel og hybeldel fysisk adskilt, med adkomst til hver av dem via felles trapperom i bygningen.
I hybeldelen er kjøkkenet flyttet til stue, og det tidligere kjøkkenrommet er erstattet med bad.
Entré/gang mellom soverom og terrasse i hybeldelen er fjernet, og erstattet av én dør fra soverommet med direkte utgang til terrassen.
Endringene er opplyst utført av dagens eiere i 2026.

Det foreligger ferdigattest for følgende arbeider:
- Betongkonstruksjon for parkering, datert 23.03.1995.
- Fasadeendring, ombygging mm., datert 25.07.2025.
- Bruksendring av boder på loft til bolig, datert 15.08.2025.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-4644. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Pågående plan- og byggesaker i området:
- Saksnr: 202015427. Saken gjelder: Ormsundveien 5 med flere - Utvidelse av Bekkelaget renseanlegg. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av Forslag. Lovverk: PBL 2008

- Saksnr: 202607839. Saken gjelder: Detaljregulering - Sikringssoner - mellomlagring CO2 Sjursøya. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008

- Skogbakken 2 A - oppføring av anneks til bolig med oppholdsrom og parkeringsplasser. Saksnummer: 202508606. Siste dok. 03.10.2025

- Ved Bekkelagsveien 2, Mosseveien, Skogbakken 5 - etablering ny hovedvannledning. Saksnummer: 202601776. Siste dok. 27.04.2026

- Bekkelagsveien 3 - oppføring av veranda. Saksnummer: 202604693. Siste dok. 26.08.2026

- Ved Mosseveien 138, Bekkelagsveien 3 - rehabilitering av hovedledninger for vann og avløp. Saksnummer: 202601980. Siste dok. 03.06.2026

- Bekkelagsveien 3 - dispensasjon fra reguleringsplan, tilbygg. Saksnummer: 202605313. Siste dok. 07.07.2026

- Mosseveien 144 - fasadeendring, bruksendring og ombygging til to leiligheter. Saksnummer: 202517984. Siste dok. 17.08.2026

- Mosseveien 148 - bruksendring fra lager til kontor, fasadeendring og innvendig ombygging. Saksnummer: 202520553

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

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

301/153/15/2:
05.09.1890 - Dokumentnr: 990602 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Forbud mot generende bedrift
Overført fra gnr 153 bnr 20
Overført fra: Knr:0301 Gnr:153 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1895 - Dokumentnr: 992738 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:153 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1961 - Dokumentnr: 11947 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:153 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1962 - Dokumentnr: 13154 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:153 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1963 - Dokumentnr: 3930 - Kjøpekontrakt
RETTIGHETSHAVER: HANS LARSEN
NOE AREAL UNNTATT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:153 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2025 - Dokumentnr: 1077298 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 189/494

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 22 000,-

Samlet skal selger betale kr. 187 775,- 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 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Daniel Wangen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91369901

Megler 2
Bettina Løvås Fredriksen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41251669

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

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

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

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

Skogbakken 4C

Nabolaget Bekkelaget - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl...	**10 min**
176 elever, 19 klasser	0.8 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.)	**17 min**
585 elever, 26 klasser	1.2 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	**4 min**
605 elever, 33 klasser	2.1 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	**25 min**
593 elever, 36 klasser	1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	**6 min**
306 elever, 24 klasser	3.6 km
Kongshavn videregående skole	**3 min**
550 elever	1.8 km
Lambertseter videregående skol...	**7 min**
825 elever, 30 klasser	2.8 km

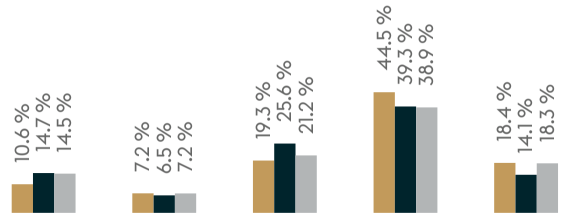
Offentlig transport

Bekkelagsveien	**4 min**
Totalt 13 ulike linjer	0.3 km
Sportsplassen	**14 min**
Linje 13, 19	1 km
Nordstrand stasjon	**5 min**
Linje L2	2.9 km
Karlsrud	**6 min**
Linje 1, 4	2.4 km
Oslo S	**6 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.5 km

Barnehager

Kongsveien barnehage (1-5 år)	**15 min**
110 barn	1.1 km
Nedre Bekkelaget barnehage (0-...	**14 min**
60 barn	1.1 km
Sportsplassen barnehage (1-5 å...	**17 min**
30 barn	1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkelaget	1 167	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Nedre bekkelaget	10 min
Grønsundveien - balløkke	13 min
Best Trening	18 min
Mudo Nordstrand	5 min

«Solfylt og rolig område»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

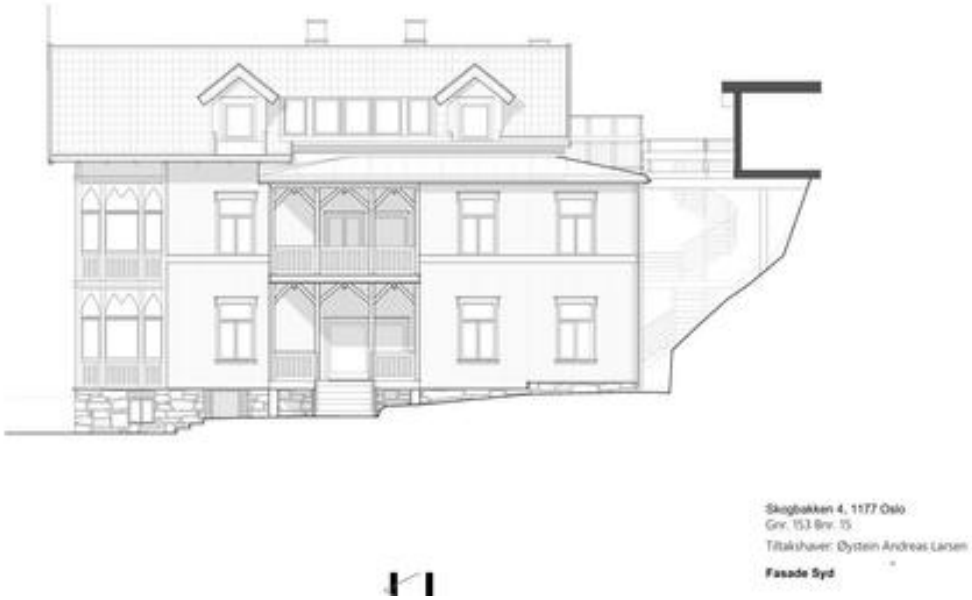


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skogbakken 4 C, 1177 OSLO
OSLO kommune
gnr. 153, bnr. 15, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 04.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1124 **Referansenummer:** DK1742

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Drinor Shaqiri

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Bekkelaget vest med nærhet til Ekebergskogen, fjorden og et bredt utvalg av tur- og rekreasjonsområder. Området har gode solforhold og utsikt mot Bunnefjorden, øyene og innseilingen til Oslo. Det er kort avstand til skoler, barnehager, kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og øvrige sentrumsnære fasiliteter. Nærområdet byr på gode muligheter for idretts- og fritidsaktiviteter, samt enkel tilgang til populære badeplasser langs Oslofjorden. Det er gode kollektivforbindelser og kort reiseavstand til Oslo sentrum.

OM TOMTEN
Felles tomt med bruttoareal 1952m². Tomten ligger i sterkt skrånende til terrassert terreng skrånende mot syd og vest. Platå bygget i stål og betongkonstruksjon, som utgjør gårdsplass og fundament for garasje utenfor loftetasje. Tomten er videre dels terrassert med en større støttemur mot vest mot gaten utført i naturstein og støpte betongavstivere med felles trappeadkomst gjennom muren til gate. Felles uteområder er forøvrig opparbeidet med asfaltert avkjørsel og gårdsplass med p. plasser, samt én større markterrasse. Øvrige deler av hage disponeres av 1. etasje.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
Leilighet beliggende i hele 2. etg. med hybeldel med adkomst via felles trapperom og separate entrédører til bolig og hybeldel, samt ekstra adkomst til hybel via terrasse. Vid utsikt over fjorden og byen fra syd til vest med gode solforhold og sydvestvendt veranda. Boligen har generelt gode takhøyder og godt med vinduer på tre av sidene som er med på å gi gode lysforhold og skape gode romopplevelser. En del bruksslitasje og elde på overflater, innredninger og teknisk utstyr som rør og el. Noe overflateoppussing er utført av dagens eiere i år med bla. nyetablert kjøkkeninnredning som ble kjøpt brukt, samt noe maling av overflater, skiftet gulvbelegg på kjøkken, ny verandadør og vinduer mot veranda mm. Generelt bør det påregnes en del oppussingsarbeider for å tilfredsstille dagens standarder. Hovedbadet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens standarder. Boligens hybeldel er omfattende oppgradert dette året med bla. nye overflater, nytt bad og etablert nytt bruk kjøkken, el. og rør. Videre er det etterisolert i gulv mot underliggende naboseksjon i hybel. Det er fremvist dokumentasjon av arbeidene utført i hybel og hvor autorisert arbeide er dokumentert utført av fagfolk.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Romfordeling:
2. etasje:
- Entré, Spisestue med utgang veranda, Stue 1, Stue 2, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Gang med garderobe.
Hybeldel:
- Entré, Stue/kjøkken, Soverom med utgang terrasse, Bad

Takhøyder målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Stue ca. 267 cm.
- Soverom ca. 270 cm.
- Kjøkken ca. 271 cm.

Hybel:
- Stuedel ca. 310 cm
- Soverom ca. 270 cm
- Kjøkkendel ca. 240 cm
Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

Oppvarming:
- El. panelovner
- Vedpeis i hovedstue
- Varme i gulv på hybelbad

Annet:
- 2 boder i fellesareal i kjeller på henholdsvis ca. 6 og 8 m² ALH (ALH = ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, ca, 175 cm).
- Veranda med utgang fra spisestue, ca. 10 m².
- Markterrasse (ca. 6 m²) på del av platå og adkomstareal til loftleilighet.
- Understøttet terrasse/ adkomst til hybeldel (ca. 7 m²) i del av trappekonstruksjon/ adkomst til loftsleilighet.
- Disponerer del av større terrasse etablert på terreng på vestsiden av bygningen, ca. 40 m² til disposisjon.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
"Villa Springbank"
Enebolig oppført etter normal byggeskikk på byggetidspunktet på slutten av 1800- tallet, tilbygget på 60-tallet, samt ombygget på 90-tallet. Opplyst reseksjonert til 3 boligseksjoner i 2025 med uinnredet kjeller og innredet med boliger i 1.- og 2. etasje, samt loft.
- Antatt fundamentert på faste masser.
- Murt grunnmur i gråstein og tegl med støpt gulv mot grunn.
Bærende veggkonstruksjoner, antatt med reisverk i tre med utvendig panelt kledning. Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at yttervegger er etterisolert med ny panel i nyere tid.
Etasjeskillere i treverk isolert med stubbloftsleire. Opplyst etterisolert gulv i hybeldel mellom 1. og 2. etg. Saltak i tre med takarker og takvinduer, tekket med takstein.
Det er en eldre bygningsmasse og utvendige konstruksjoner på eiendommen hvor det må påregnes jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i regi av sameiet.

SAMEIET
Navn: Sameiet Villa Springbank
- Sameiet består av tre seksjoner, samt fellesarealer.
- Det er ikke gitt noen opplysninger om Sameiet, eller sameiets drift, vedtekter, vedlikeholdsplaner ol.
- For nærmere informasjon om Sameiets drift, økonomi mv, så henvises det til årsmøte med generalforsamlingprotokoll med resultatregnskap, vedtekter, vedlikeholdsplaner mv., samt evt. kontakt Styreleder i Sameiet.

PARKERING
- 2 biloppstillingsplasser på gårdsplass, hvorav én med el. billader.
- Parkering i gaten etter gjeldende regler.

Beskrivelse av eiendommen

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

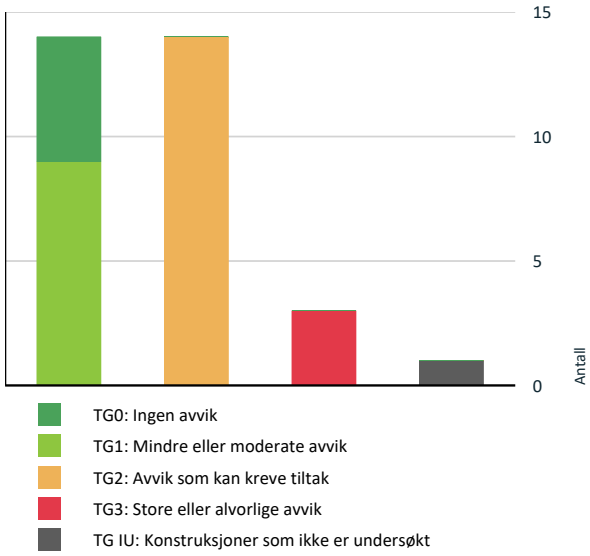
I godkjent plantegning er hybeldelen en del av boligen, med åpning mellom hoveddel og hybeldel. I dagens planløsning er hoveddel og hybeldel fysisk adskilt, med adkomst til hver av dem via felles trapperom i bygningen. I hybeldelen er kjøkkenet flyttet til stue, og det tidligere kjøkkenrommet er erstattet med bad. Entré/gang mellom soverom og terrasse i hybeldelen er fjernet, og erstattet av én dør fra soverommet med direkte utgang til terrassen. Endringene er opplyst utført av dagens eiere i 2026.

Foreliggende dokumentasjon som anses å være relevant:
- Ferdigattestert bygningsanmeldelse datert 03.12.1908.
- Godkjent melding datert 26.08.1993. Arbeidets art: 9 stk. betongribber for midlertidig sikring av støttemur.
- Ferdigattest datert 23.03.1995. Arbeidets art: betongkonstruksjon for biloppstillingsplasser.
- Ferdigattest datert 25.07.2025. Tiltakstype: tomannsbolig/rekkehus. Tiltaksart: tilbygg. Gjelder fasadeendring, innglassing av balkong, fjerning av utvendig trapp fra balkong til terreng, endret planløsning i 2. og 3. etasje, innlemming av glassbalkong til hoveddel, innlemming av boder til boenhet på loft og innsetting av takvindu.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

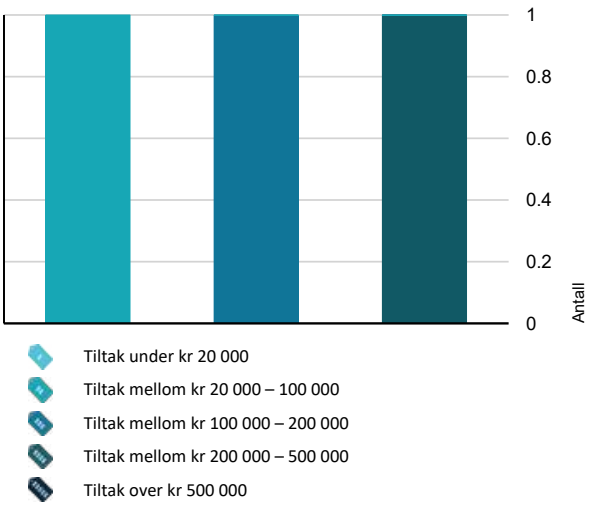
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetninger
- Eventuelle tinglyste forhold som veiadkomst, parkeringsrettigheter, naboavtaler, samt seksjoneringsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk og pågående saker er ikke gjennomgått utover det som fremgår av rapporten.
- Leseren anbefales å sette seg grundig inn i hele rapporten. Ved eventuell avhending gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslova.
- Rapporten er basert på opplysninger mottatt fra rekvirent samt observasjoner gjort ved befaring på angitt tidspunkt. Opplysningene er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten.
- Boligen har vært brukt over lang tid. Normal slitasje, elde og eventuelle skjulte forhold må påregnes. Forhold som kan avdekkes etter overtakelse og som ligger innenfor det kjøper normalt må forvente, kan medføre behov for utbedring.
- Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og feilinformasjon som følge av inkurie i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Markterrasse	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank hovedbolig	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer eldre	Gå til side
Utvendig > Veranda	Gå til side
Utvendig > Terrasser som er understøttet og terrasseplattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 hybeldel > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

- Avvik:
  Entrédørene er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Isolasjonsegenskaper er ukjent for ny ytterdør mellom hybel og terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1898	Byggeår iht. Eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Oppsummering fra eier. Utleiedelen: • Gulvet er tilleggsisolert og avrettet med trevirke. Det er også lagt nytt gulv og montert nye lister. • Kjøkkenet er brukt. Jeg er litt usikker på nøyaktig alder, men det har tidligere vært brukt som kontorkjøkken og derfor vært relativt lite i bruk. Jeg antar at det er ca. 6–8 år gammelt. • Det er lagt nye rør i utleiedelen. • Det er utført sveisemembran. • Det er utført elektrisk arbeid, blant annet nye kurser, varmekabler, stikkontakter og brytere. •Rørleggerarbeidet er utført av Viken Rørteknikk AS, og hele det elektriske anlegget i denne delen er installert på nytt av Rett Elektro. •Overflater og flisarbeid er utført av oss. Hoveddelen: •Enkelte overflater er malt, og laminatgulvet på kjøkkenet er skiftet. •Kjøkkenet er kjøpt brukt og er fra 2016. •I forbindelse med kjøkkenet ble vannrør og avløp koblet fra og til igjen. •Det ble også koblet nye elektriske kurser. Vi forsøker å innhente dokumentasjon på dette, da vi ikke har mottatt den tidligere. Per i dag har vi derfor ingen dokumentasjon tilgjengelig. •Det er montert nye vinduer mot balkong og balkongdør, samt ett nytt vindu på kjøkkenet. •Det er montert el. billader. Foreligger Samsvarserklæring.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer eldre

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med isolerglass fra - 90 tallet.
Det er registrert vedlikeholdsetterslep med behov for overflatebehandling, noe som gir økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning.
Det er observert noe redusert brukerfunksjon, trolig relatert til slitasje i beslag, hengsler og tetningslister.
Det er ikke påvist punkterte isolerglass ved befaring, men forholdet var vanskelig å vurdere grunnet lysforhold og punkterte glass kan ikke utelukkes.
Det er påvist originalvindu med ett enkeltglass på bad i hoveddel.

Merknad:
Et tilfeldig utvalg av vinduene er funksjonstestet og det kan være avvik som ikke er fanget opp på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Originalt vindu på bad



Vindu med kondensskade i ramme

Tilstandsrapport



Eldre vinduer på soverom

TG 0 Vinduer og verandadør nye

Beskrivelse

To vinduer og verandadør er utført i malt tre med 3-lags isolerglass.

Vurdering:
Vinduene og verandadøren fremstår som nye og er montert av fagfolk i flg. eier og faktura.
Det ble ikke registrert skader, funksjonsavvik eller øvrige forhold som gir grunnlag for merknader ved visuell kontroll.

Tilstandsgrad: TG0
Bygningsdelen er fra 2026, og det ble ikke registrert avvik ved visuell kontroll.



Ny verandadør og vindu i spisestue

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Beskrivelse: Det er etablert nye hvite entrédører til hovedbolig og hybel fra trapp i fellesareal, samt ytterdør fra soverom til terrasse i hybel. Entrédørene har nøkkelløse låser med kodefunksjon.

Vurdering: Dørene er nye og fungerer i hovedsak som tiltenkt. Dør fra soverom til terrasse i hybeldel tar noe i karm og bør justeres.

Tilstandsgrad: TG1

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Entrédørene er ikke merket med brann- eller lydklassifisering.
Isolasjonsegenskaper er ukjent for ny ytterdør mellom hybel og terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Takstingeniør kan ikke innestå for om det er krav til brannsikkerhet og isolasjon som ikke er ivaretatt med dagens dørløsninger da de nye dørene ikke er merket med klassifisering, og hvor det kan være behov for tiltak for å tilfredsstille evt. krav ved brann.

Det kan ikke vurderes om dørene tilfredsstiller krav til brann-, lyd- og energiisolasjon, da de ikke er merket med klassifisering. Det anbefales vurdering av fagperson ved behov for nærmere avklaring. Behov for tiltak for å tilfredsstille gjeldende forskrifter kan ikke utelukkes.



Entrédører



Ytterdør til hybel

TG 2 Veranda

Beskrivelse

Sydvestvendt overdekket veranda i trekonstruksjon fra byggeåret. Ca. 10 m2. Utgang fra spisestue.
Det er etablert terrassebord på underliggende membran og beslag i ytterkant.

Vurdering:
Terrassebord og synlige deler av membran og beslag er generelt preget av elde og værslitasje.

Forbehold:
Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsgrad: TG2 hensyntatt alder og observert værslitasje ved visuell kontroll.



Sydvestvendt veranda

TG 2 Terrasser som er understøttet og terrasseplattinger på terreng

Beskrivelse

I forbindelse med felles utvendig trappekonstruksjon på østre gavlvegg av bygningen er det etablert et par mindre terrasseområder til bruk for seksjon 2 (i flg. eier).

Det er etablert en terrasseplatting på terreng i forbindelse med et trapperepos ca. 6 m², samt en understøttet terrasse i forbindelse med adkomst til hybelens soverom, ca. 8 m².

Konstruksjonene er utført i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.

• Det anbefales å følge med fremover, og utføre nødvendig vedlikehold ved behov for å hindre videre forverring.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsgrad: TG2- Terrassekonstruksjoner er eldre og bærer preg av neglisjert vedlikehold og det bør påregnes oppgraderinger i overskuelig fremtid.



Terrasseplatting

TG 3 Markterrasse

Beskrivelse

Markterrasse på vestre gavlvegg er del av et større felles terrasseareal som også dels benyttes av sameiere, ca 40 m² disponeres av boligen (seksjon 2) i flg. eier.

Markterrassen har ukjent oppbygning og fundament hvor synlige deler fremstår med neglisjert vedlikehold hvor det er påbegynnende råte og svekkelser i gulvdekker og rekkverkskonstruksjoner.

Det bør ikke påregnes at at terrassen kan benyttes uten en vesentlig oppgradering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsgrad: TG3 hensyntatt generell tilstand på synlige deler av terrassekonstruksjon med tilhørende rekkverk.

Forbehold:
Deler av konstruksjonene og fundamentprinsipp er skjult og lot seg ikke vurdere nærmere.
Kostnadsestimatet er sjablongmessig satt og kan avvike sterkt fra estimatet hensyntatt evt. skjulte feil og mangler, kompleksitet ved valg av løsninger og materialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vestvendt terrassedel som kan benyttes av seksjon 2

Tilstandsrapport



Terrasserekkverk

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende tilstandsrapport på fellesdeler av bygningen og tomtens konstruktive elementer som støttemurer og andre felleskonstruksjoner.

Merknad:
På generelt grunnlag må man påregne felleskostnader i forb. med jevnlig vedlikehold og oppgraderinger ved en eldre eiendom som dette. Det er ikke opplyst om alle konstruksjoner er å anse som felles på eiendommen, eller om det er den individuelle brukeren som er ansvarlig for kostnader ved evt. behov for rehabilitering og normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv 1

Beskrivelse

Hovedsakelig parkett laminater av eldre dato med unntak av gulv på hybel og i hovedkjøkken som er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

• Gulvbelegg med forskjellige aldre, men bærer generelt preg av slitasje og noe upresise avslutninger mot terskler ol. Stedvis noe knirk og gliper i overganger mellom forskjellige bellegg og fotlister, terskler ol.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes oppgraderinger for å oppnå dagens standarder.

• Tilstandsgrad: TG2- Hensyntatt alder og standarder generelt.

Tilstandsgrad: TG2- Hensyntatt alder og standarder generelt.

TG 1 Overflater - gulv - 2

Beskrivelse

Nyavrettet gulv med laminatparkett i hybel, samt ny laminatparkett i hovedkjøkken, lagt i 2026.

Tilstandsgrad: TG1- Gulvoverflater utfyller sin tiltenkte funksjon. Ingen større avvik påvist.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Generelt eldre flater med malt glassfiberstrie, tapet og malte plater, samt noe malt originalt panel. En del tak- ess plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover dagens standarder.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje og manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsgrad: TG2- Overflater bærer preg av alder. Det er varierende slitasje. Tilstandsgrad 2 er satt
som en helhetsvurdering.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger - Hybel

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

Vurdering:
Overflatene er oppusset i år og fremstår som nye, uten synlige avvik ved visuell kontroll.

Tilstandsgrad: TG0 hensyntatt alder og uten større påviste avvik ved visuell kontroll.

Merknad:
Mindre sjatteringer av flekksparkling og mindre synlig malingsstruktur ol. er innenfor det man kan forvente selvom overflatene er nyoppusset.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller mot underliggende nabo er utført som trebjelkelag, typisk for byggetiden. Det antas isolering med stubbloftsleire.
Eier har opplyst at gulvene i hybel ble avrettet og etterisolert i forbindelse med oppussing i år.

Etasjeskilleren er del av bygningens bærende og felles konstruksjon. Vurderingen er i henhold til NS 3600 begrenset til registrering av planavvik i gulvflater. Selve bjelkelagskonstruksjonen og oppbygningen er ikke vurdert.
Det er utført stikkprøvebaserte horisontalmålinger med linjelaser på tilgjengelige flater, uten flytting av møbler. Målingene er indikative. Det bemerkes at etasjeskillere i eldre bygninger kan ha varierende stivhet og oppbygning innen samme rom, og at andre eller senere målinger kan gi avvikende resultater.

Måleresultater:
Kjøkken (bredde ca. 3,5 m):
Samlet høydeavvik: ca. 18 mm
Avvik lokalt/midtfelt: ca. 25 mm

Spisestue (bredde ca. 3,6 m):
Samlet høydeavvik: ca. 23 mm
Avvik i midtfelt: ca. 5 mm

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Planheten i hovedetasjen vurderes som normal for bygningens alder. Men, kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon og overflateutførelse.
• Ved legging av nye belegg bør det foretas mer nøyaktige målinger.

Tilstandsgrad: TG2- Tilstandsgrad er satt på grunn av registrerte planavvik som overskrider NS 3600s veiledende grenseverdi for lokalt planavvik i kjøkken.

Radon

Beskrivelse
Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå trenger normalt ikke måles. Denne leiligheten ligger i bygningens 2. etasje.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er observert tre skorsteiner i bygningen, antatt i tegl som var naturlig materialbruk ved byggeåret. Det er ikke opplyst om alle pipestokker er i bruk i respektive seksjoner. I eldre bygninger er pipeløp ofte delvis eller helt integrert i veggkonstruksjonen og kan være skjult etter senere ombygginger.

I stue er det en murt, åpen, vedfyrt peis med dekorert omramming i naturstein, antatt fra byggeåret.

Vurdering:
Det ble ikke observert feieluker i boligen. [Det er ikke kontrollert om feieluker er etablert i fellesarealer som kjeller og loft.]

Pipestokkene er dels innbygget og/eller dekket med tapet/belegg. De er del av fellesanlegget, og nærmere undersøkelse av pipeløp er ikke utført.

Begrensninger:
Ildstedet er ikke prøvefyrt. Trekkforhold, avtrekkskapasitet og teknisk funksjon er ikke verifisert og inngår ikke i vurderingen. [Dokumentasjon på feiing/tilsyn er ikke fremlagt.]

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at sameiet tilrettelegger for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for evt. tiltak.

Tilstandsgrad: TG2 – Pipeløpets alder, skjulte utførelse og manglende mulighet for kontroll gir usikkerhet om tilstand og funksjon for røykløpet som betjener peisen.


Original åpen vedpeis i stue

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i hovedboligen er hovedsakelig eldre og dels originale.

Vurdering av avvik:

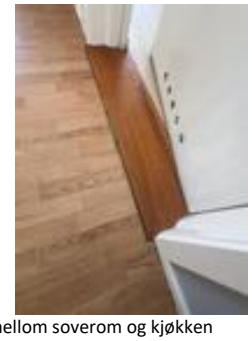
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Tilstandsgrad: TG2- Dørene i hovedboligen er i bruk, men vurderes å ha generelt begrenset med restlevetid. Oppgraderinger bør påregnes ved ønske om dagens standarder.



Dørblad og terskel mellom soverom og kjøkken

TG 1 Innvendige dører hybel

Beskrivelse

Det er etablert hvite formpressede profilerte innerdører i hybel.

Tilstandsgrad: TG1- Dørene er montert i år og fungerer i hovedsak iht. tiltenkt funksjon.

Mindre avvik:
Baderomsdør i hybel tar i karm og trenger justering for å fungere som forventet.



Dør mellom soverom og stue i hybel

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Tilstandsgrad: TG3 for våtrom i sin helhet.
Våtromskonstruksjon fra før 2000 gis automatisk TG3 iht. NS3600 2025. Det foreligger ikke dokumentasjon, og badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Det er ikke gitt tilstandsgrader under hvert punkt da badet har en generell TG3 og må totaloppgraderes for å oppnå dagens forskrifter og standarder.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig satt og kan avvike sterkt fra estimatet hensyntatt valg av løsninger, innredninger, utstyr og kompleksitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad

ETASJE 2 > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser og malt strie på vegg.
Malte plater i himling.

ETASJE 2 > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekabler. Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens forskrifter
Stråleovn på vegg.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke påvist eller dokumentert vanntett sjikt, og rommet har ukjent slukløsning da sluket var utilgjengelig under dusjkabinett.

ETASJE 2 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandearmatur, speil over servant, toalett, dusjkabinett med hånddusj og opplegg for vaskemaskin. Innredninger og utstyr bærer preg av elde og bruksslitasje.

ETASJE 2 > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg og tilluftsløsning mellom terskel og dørblad.

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking eller bruk av fuktindikator på overflater er ikke foretatt som del av dette kontrollomfanget, da våtrommet er gitt TG3 på generelt grunnlag.

ETASJE 2 HYBELDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget i år. Aktuell byggeforskrift er iht. Teknisk forskrift 2017 (TEK17).
Det foreligger dokumentasjon i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Bad i hybel

ETASJE 2 HYBELDEL > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegger i våtsone og malte flater med sokkelflis på øvrige vegger. Himlingen har malte flater.

Vurdering:
Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:
TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

Merknad:
Vurderingen er basert på visuell kontroll, fremlagt dokumentasjon, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



Dusjsone med vegg- og himlingsflater.

ETASJE 2 HYBELDEL > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er fall på gulv mot sluk og dusjvann renner til sluk ved dusjtest.

Tilstandsgrad: TG 1- Ingen større avvik påvist ved visuell kontroll og måling.



Flislagt gulv

ETASJE 2 HYBELDEL > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er beskrevet foliemembran, synlig plastsluk med klemring for membran og tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Kontrolldokumentasjon beskriver membranoppbrett under terskel på 15 mm. og forskrift vurderes på dette grunnlag å være ivaretatt.

Tilstandsgrad: TG1- Ingen avvik påvist ved visuell kontroll og hensyntatt fremvist dokumentasjon.



Sluk i dusj

ETASJE 2 HYBELDEL > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet er utstyrt med vegghengt baderomsinnredning med malte profilerte fronter samt helstøpt servantbenkeplate med ettgreps blandearmatur. Videre er det veggmontert designspeil med integrert belysning.
Det er installert vegghengt WC med innbygget sisterne. Dusjsonen består av dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, rainshower og hånddusj, samt dusjvegger i herdet glass.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel er etablert.
Downlights i himling.

Utstyr og innredning fremstår med normal god standard, og det foreligger FDV-dokumentasjon. Komponenten er opplyst å være yngre enn 5 år.

Tilstandsgrad: TG0 da innredninger og utstyr er yngre enn 5 år og uten påviste avvik.

ETASJE 2 HYBELDEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte) som blåser luften ut til det fri.
Tilluftsspalte under dør eller lignende er ikke etablert.
På utsiden av badet på fasade er det ikke ferdigstilt ventilløsning på en god håndverksmessig måte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende tilluftsløsning, samt uavsluttet ventilløsning på avtrekksventil på fasade utenfor baderom.



Avtrekksrør uten rist og tetting rundt rørgjennomføring fra bad på yttervegg

ETASJE 2 HYBELDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført av to årsaker.
Det er ikke fysisk mulig å foreta hullboring på utsiden av våtsonen grunnet konstruktive forhold.
Videre har takstingeniøren etter NS3600:2025 anledning til å vurdere hulltaking som unødvendig, og dette anses å være tilfelle her: badet er bygget i år, og det er ikke registrert forhold ved visuell kontroll som gir grunnlag for mistanke om feil, og dokumentasjon foreligger jf. "Generell"-punktet for badet.

Tilstandsgrad: TG0 – dokumentasjonsgrunnlag jf. "Generell"-punktet for badet. Ved overflatesøk med Protimeter MMS1 ble det ikke registrert unaturlig fukt og konstruksjonen er yngre enn 5 år.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy har glatte fronter og lys helstøpt benkeplate (ukjent materiale). Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, toppmontert keramisk platetopp, 2 stk. stekeovn, underlimt oppvaskkum av stål med ett- greps blandearmatur, vinskap og komfyrvakt under avtrekk.

Kjøkkeninnredningen med utstyr ble kjøpt brukt (opprinnelig fra ca. 2016 i flg. eier) og remontert i år. Innredninger og utstyr virker iht. tiltenkt funksjon og har normal bruksslitasje hensyntatt opprinnelig alder. Noen bruksmerker og justeringer må forventes.

Merknad:
Koketoppen har synlig knusningsskade på hjørne.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende vannstopper og knust hjørne på koketopp, samt noe bruksslitasje.



Kjøkkeninnredning

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Sylinderformet takhengt kullfiltervifte over koketopp med utkast i rommet.

Undersøkelsen er begrenset til vurdering av ventilasjonsprinsipp og avtrekkets funksjon. Det er utført enkel funksjonstest ved kontroll av luftbevegelse. Ventilator og kanalanlegg er ikke demontert eller teknisk undersøkt.

Vurdering:
Det ble registrert tilfredsstillende luftbevegelse ved enkel funksjonstest, og ventilatoren fremsto som fungerende på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert forhold som indikerer mangelfull avtrekksfunksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

Tilstandsgrad: TG2
- Kullfilterløsning anses ikke å ha fullverdig funksjon for kjøkkenavtrekk iht. vurderingsgrunnlaget i NS 3600.



Avtrekksvifte

ETASJE 2 HYBELDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har vært kjøpt brukt og den ble remontert i år. Innredningen har hvite glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, toppmontert keramisk platetopp, oppvaskkum av stål med ett- greps blandearmatur, vannstoppsystem og komfyrvakt. Belysning under overskap.

Kjøkkeninnredningen med utstyr ble kjøpt brukt (fra ca. 2020 i flg. eier) og remontert i år. Innredninger og utstyr virker iht. tiltenkt funksjon og har normal bruksslitasje hensyntatt opprinnelig alder.
Noe justeringer og bruksmerker må påregnes på brukt kjøkken.

Tilstandsgrad: TG1- Kjøkkeninnredningen dekker tiltenkte funksjoner og ingen større avvik påvist. Noen bruksmerker må påregnes, samt noen justeringer kan forventes.



Kjøkkeninnredning hybel

ETASJE 2 HYBELDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenvifte er etablert i overskap over kokesone. Avtrekk er tilkoblet kanal som antas å være ført ut til det fri. Kanalføring videre er ikke synlig da denne ligger skjult i innkassing.

Undersøkelsen er begrenset til vurdering av prinsipp for ventilasjon og avtrekk. Det er utført enkel funksjonstest med papir for å påvise luftbevegelse. Ventilator er ikke teknisk undersøkt.

Vurdering:
Det ble registrert luftbevegelse ved enkel prøvetesting, og ventilatoren fremsto som fungerende på befaringstidspunktet. Det er ikke observert forhold som indikerer mangelfullt avtrekk.

Tilstandsgrad: TG1 – Avtrekk vurderes som tilfredsstillende basert på enkel funksjonstest og forutsatt avtrekk ut til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger hovedsakelig utført i eldre kobberør med varierende alder.
Vannrørsanlegget er i stor grad skjult i konstruksjoner, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, vedlikehold eller eventuelle tidligere utskiftninger.

Aldersvurdering:
For kobber- og metallrør er normert teknisk levetid normalt ca. 30–50 år, men levetiden kan være både kortere og vesentlig lengre avhengig av vannkvalitet, utførelse, drift og belastning.

Det ble ikke påvist stoppekranen for hele boligens røranlegg internt i boligen, men dette er i eldre bygninger normalt plassert i felles rørstokker i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsgrad: TG2 er aldersrelatert da hoveddel av røranlegget er eldre enn 33 år. TG iht. NS3600.

TG 0 Innvendige vannledninger hybel

Beskrivelse

Det er benyttet et moderne rør-i-rør-system for vannforsyning i forbindelse med oppussing av hybelen. Systemet består av innvendige rør (PEX) i beskyttende varerør, samlet i rørskap med lekkasjevarsling iht. gjeldende krav. Rørføringene er hovedsakelig skjult og ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Vurdering:
Hybelen ble oppgradert med nytt internt vann- og avløp i år og arbeidene er dokumentert utført av fagfolk og det er fremvist FDV dokumentasjon. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll. Rørinstallasjonen fremstår å fungere tilfredsstillende basert på visuell kontroll og enkle funksjonsprøver.

Rør-i-rør-systemet er for øvrig konstruert slik at eventuelle lekkasjer fra innerrørene skal ledes til synlig sted via varerørene med lekkasjeutkast på baderomsgulv.

Forbehold:
Vurderingen er begrenset til synlige deler av installasjonen og enkle funksjonsprøver. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert utover dette, og skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Tilstandsgrad: TG0



Rør i rørskap i hybel



Vannrør og avløp under kjøkkenkum i hybel

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Synlige avløpsrør er av plast, dels tilknyttet originale/ eldre støpejernsrør. Plastrørene tilknyttet kum og servanter er hovedsakelig utskiftet i nyere tid i forbindelse med tidligere oppgraderinger av våtrom og kjøkken. Avløpsrør internt i hybel er fra i år.

- Skjulte avløpsrør er antatt og dels være fra byggetidspunktet/ eldre støpejernsrør og er videre tilknyttet felles eldre avløpsanlegg som også er skjult og som ikke er del av vurderingen.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Merknad:
Det er etablert en eldre vegghengt servant på soverom. Denne er ikke tilknyttet avløp og skal ikke brukes. Anbefalt demontert.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av den eldre delen av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsgrad: Avløpsanlegget fungerer i dag, men anlegget vurdert under ett, gis aldersrelatert TG2.



Det er montert servant på hovedsoverom. NB: Ikke i bruk og ikke tilknyttet røropplegg må demonteres.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ved befaringen ble det opplyst fra eier, og ved egen visuell kontroll på befaringen at det er et innkasset ventilasjonsrøranlegg ført til alle rommene i boligen. Dette ble utført på 90- tallet hvor det da ble tilknyttet et mekanisk ventilasjonsaggregat. Det mekaniske anlegget er ikke lenger i drift og boligen har ikke lenger et fungerende ventilasjonsprinsipp.

Et unntak er et mekanisk el. avtrekk fra 2026 på nytt bad i hybel, men her er det ikke etablert en tilluftsfunksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større avvik på ventilasjonsløsning i forhold til tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og oppgradere ventilasjonsløsningen for å oppnå tilfredsstillende funksjon.
• Anlegget må sjekkes av fagperson.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsgrad: TG3- Det er etablert et ventilasjonsanlegg som ikke er i drift og det er ingen andre tiltak som er utført for å kompenserer for anlegget som er ute av drift.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er etablert parafinkamin i spisestue med dagtank i skap i entré. Eier opplyser at kaminen er ute av bruk og at kaminen kun står igjen som dekor.

Felles parafintank i kjeller er også ute av bruk, og sameiet vurderer å fjerne den.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og evt. graves opp hvis de er under terreng.

Vurdering: Det er ikke gitt tilstandsgrad, da kaminen og anlegget internt i boligen er ute av bruk. [Det er ikke kontrollert om dagtank og rør er tømt for parafin.] Felles tank og rør inngår ikke i vurderingen, men tiltak som krever demontering og fjerning kan ikke utelukkes. Kontakt styreleder i sameiet for nærmere opplysninger.

Tilstandsgrad: Ikke gitt.



Parafinkamin i spisestue

TG 1 Varmtvannsbereder/tank hybel

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hybel:
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter (fra 2023) plassert i entré.
Berederen er plassert i rom uten sluk, men er sikret med trådløs lekkasjestopper (waterstop).

Vurdering:
Berederen fremstår som velfungerende ved visuell kontroll, og det er ikke registrert avvik. Eier opplyser at berederen fungerer som tiltenkt.

Tilstandsgrad:
TG1 – Hensyntatt alder og ingen avvik påvist ved visuell kontroll.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bereder i hybel

TG IU Varmtvannsbereder/tank hovedbolig

Beskrivelse

Flere beredere er montert i fellesareal i kjeller og det er uvisst hvilken bereder som tilhører boenheten. Eier hadde ikke opplysninger.

Tilstandsgrad:
TGIU- Bereder er ikke vurdert da det ikke er bekjentgjort hvilken bereder som skal vurderes.

Merknad:
Det anbefales nærmere kontroll av rørlegger og kontakt med styreleder for evt. avklaringer av tilstand og eierskap. Ukjent alder og restlevetid. Det kan være avvik som krever nærstående tiltak.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Det foreligger ikke samsvarserklæring for de eldre utførte elektriske arbeidene. Det var ikke krav om Samsvarserklæringer før 1999.

Det ble ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget på befaringstidspunktet.

Undersøkelsen er begrenset til en visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke utført funksjonsprøving, målinger eller annen elektrofaglig kontroll. Takstingeniør har ikke elektrofaglig kompetanse eller myndighet til å kontrollere anlegget utover de krav som følger av forskriften. Skjulte feil, mangler eller ulovlige installasjoner kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering:
Ved manglende samsvarserklæring på eldre el. arbeider medfører at anleggets utførelse og eventuelle eldre el. arbeider ikke kan verifiseres på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

Tiltak:
Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av registrert elektroinstallatør ved overtakelse av bruktbolig. Eventuelle feil, mangler eller behov for tiltak må avdekkes gjennom en slik kontroll.



3 el. skap tilhørende boligen montert i felles trappeløp



Eldre bryter

Tilstandsrapport



Ujordet stikkontakt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Sentral er plassert i 1.etasjen. Display er plassert i hver av de tre seksjonene og i kjeller.

Entrédørene mot felles trapperom er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. Manglende klassisfisering er et avvik ift.
dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Krav til tiltak kan ikke utelukkes. Ref. punkt ytterdører

Det er krav om to rømningsveier fra boenheten iht. krav. Det er usikkert om dette er tilfredsstilt i hovedboligen grunnet fysisk sperre mellom hybel med utgang terreng og hovedboligen som i dag kun har etablert én rømningsvei via felles trappegang.

Evt. mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Det er forskriftsmessig slokkeutstyr i leiligheten.
Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger. Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Teknisk tilstand og funksjon på de felles branntekniske installasjonene som felles brannvarsling og brannskiller mellom seksjonene er ofte skjult og er felles anliggende og er ikke kontrollert av bygningssakskyndig da det ligger utenfor ens mandat.

Det gis ikke tilstandsgrad for dette punktet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Entrédørene er ikke merket med brann- eller lydklassifisering.
Isolasjonsegenskaper er ukjent for ny ytterdør mellom hybel og terrasse.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Takstingeniør kan ikke innestå for om det er krav til brannsikkerhet og isolasjon som ikke er ivaretatt med dagens dørløsninger da de nye dørene ikke er merket med klassifisering, og hvor det kan være behov for tiltak for å tilfredsstille evt. krav ved brann.

Det kan ikke vurderes om dørene tilfredsstiller krav til brann-, lyd- og energiisolasjon, da de ikke er merket med klassifisering. Det anbefales vurdering av fagperson ved behov for nærmere avklaring. Behov for tiltak for å tilfredsstille gjeldende forskrifter kan ikke utelukkes.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales at sameiet tilrettelegger for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for evt. tiltak.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	145			145	50		145
Etasje 2 hybeldel	42			42	14		42
Kjellerboder i fellesareal						14	14
SUM	**187**				**64**	**14**	**201**
SUM BRA	**187**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, spisestue med utgang veranda, stue 1, stue 2, kjøkken, soverom 1, soverom 2, gang med garderobe, bad		
Etasje 2 hybeldel	Entré, stue/kjøkken, soverom med utgang terrasse, bad		
Kjellerboder i fellesareal			

Kommentar

Arealer

Boder:
Eier disponerer to boder i fellesareal i kjeller.
Grunnet lav takhøyde, ca. 175 cm, så medregnes ikke arealet i BRA-e og regnes som ALH areal (areal ved lav himlingshøyde, under 190 cm).
Fellesarealer i kjeller;
- Bod 1 ca. 8 m² ALH
- Bod 2 ca. 6 m² ALH

Veranda sydvendt med utgang fra spisestue:
Ca. 10 m² TBA

Terrasser:
Terrassearealene som ligger utenfor selve boenheten, som rekvirent har opplyst tilhører denne, er oppmålt og inkludert i TBA. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrettigheter ol. av terrassearealer på felles tomt, og forholdene er ikke videre vurdert av takstingeniør.

- Understøttet terrasse (1) mot øst med utgang fra soverom hybel, ca. 8 m² TBA
- Markterrasse mot nordvest (2) som del av uteareal til hybel, ca. 6 m² TBA
- Markterrasse (3) mot vest som del av større felles terrassearеal, ca 40 m² TBA disponeres av boligen

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.

- Boenhetens totale areal vil alltid være større enn summen av arealene for de enkelte rom, da totalarealet også inkluderer arealer for innvendige vegger, sjakter og konstruksjoner som ikke fremkommer som egne rom.- Arealer i eksterne boder er oppmålt som innvendig nettoareal ved bruk av håndholdt lasermåler. Avvik kan forekomme ved komplekse eller uregelmessige romløsninger, og når bodene er fulle av løsøre som vanskeliggjør oppmåling som i dette tilfelle.
- Arealer er oppgitt i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre differanser kan derfor forekomme som følge av avrundingsregler.
- Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som rekvirent har opplyst tilhører denne, er oppmålt med håndholdt laser og inkludert i ALH. Det er ikke fremvist dokumentasjon som endelig bekrefter bodarealenes tilknytning til boenheten. Slike arealer kan i enkelte boligselskaper omdisponeres, noe som kan påvirke boligens oppgitte ALH areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I godkjent plantegning er hybeldelen en del av boligen, med åpning mellom hoveddel og hybeldel. I dagens planløsning er hoveddel og hybeldel fysisk adskilt, med adkomst til hver av dem via felles trapperom i bygningen. I hybeldelen er kjøkkenet flyttet til stue, og det tidligere kjøkkenrommet er erstattet med bad. Entré/gang mellom soverom og terrasse i hybeldelen er fjernet, og erstattet av én dør fra soverommet med direkte utgang til terrassen. Endringene er opplyst utført av dagens eiere i 2026.

Foreliggende dokumentasjon som anses å være relevant:
- Ferdigattestert bygningsanmeldelse datert 03.12.1908.
- Godkjent melding datert 26.08.1993. Arbeidets art: 9 stk. betongribber for midlertidig sikring av støttemur.
- Ferdigattest datert 23.03.1995. Arbeidets art: betongkonstruksjon for biloppstillingsplasser.
- Ferdigattest datert 25.07.2025. Tiltakstype: tomannsbolig/rekkehus. Tiltaksart: tilbygg. Gjelder fasadeendring, innglassing av balkong, fjerning av utvendig trapp fra balkong til terreng, endret planløsning i 2. og 3. etasje, innlemming av glassbalkong til hoveddel, innlemming av boder til boenhet på loft og innsetting av takvindu.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Håndverkstjenestene er oppsummert under pkt. Tilbygg/ modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hybeldelen er godkjent som del av seksjon 2, og er ikke godkjent som separat, fysisk avsperret enhet. Fysisk adskillelse fra hoveddelen innebærer i praksis oppdeling av én boenhet i to, som kan utløse krav om søknad om to boenheter og krav til blant annet rømningsforhold. Avviket er ikke videre vurdert av takstingeniør. Videre avklaring må skje i dialog med rette instanser i kommunen, alternativt må det etableres dør mellom hoveddel og hybeldel i henhold til det som er omsøkt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.10.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Drinor Shaqiri	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	153	15		2	1952 m²	Planinnsyn Oslo Kommune registrert 03.10.26	Eiet

Adresse
Skogbakken 4 C

Hjemmelshaver
Shaqiri Drinor, Zagragja Mirjeta

Kommentar
Bruttoareal. Felleseiet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Kjøreadkomst via naboeiendom med gnr.153/ bruksnr44 som igjen er tilknyttet blindvei regulert til felles avkjørsel

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

S-4644: NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand- Bekkelaget- Ljan. Bolig med tilhørende anlegg. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern.
S-3224: Reguleringsplan med reg.best. for Skogbakken som reguleres til fellesområde - felles avkjørsel for gnr.153 bnr.18 m.fl. fra Bekkelagsveien nord og østover tilsammen ca. 300m.
S-4496: Under terreng. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Midgardsormen avløpsanlegg fra Gamlebyen til Bekkelaget renseanlegg.
S-4768: BEKKELAGET RENSEANLEGG Detaljregulering for Bekkelaget renseanlegg (Ormsundveien 5).
For nærmere informasjon: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15079580

Pågående plan- og byggesaker i området er ikke kontrollert av takstingeniør.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste, og eller andre offentligrettslige og privatrettslige forhold er ikke fremskaffet, eller kontrollert av takstingeniør. Ved evt. overtagelse av eiendommen anbefales det å sette seg inn i evt. dokumenter som kan berøre eiendommen. Dette ligger vanligvis vedlagt i salgsprospektet, alternativt anbefales det avklaring med selger vedr. ovennevnte forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Selger	05.10.2026	Opplysninger gitt av eier på befaring, samt dialog pr. e- mail	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.10.2026	- Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister	02.10.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Div. dokumentasjon i forb. med oppgradering av boligen.	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	
2	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

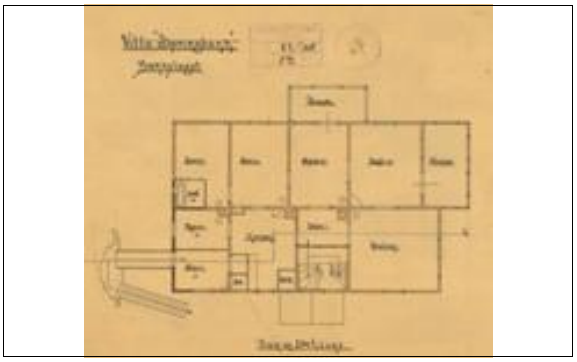
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder



Godkjent plantegning datert 04.10.24



Original plantegning



2 p. plasser



Disponibel terrasse som del av større terrasse. Disponibelt ca. 40 m2.



Typisk bodareal. Ikke medregnet i arealberegning grunnet lav takhøyde, ca. 170 cm.



Plantegning slik det er i dag

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Drinor Shaqiri	9578-5993-4-4711464	2026-10-09 07:23:26
Mirjeta Zagragja	9578-5999-4-4183255	2026-10-09 00:44:26

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
8. okt. 2026

Oppdragsnummer
23-0191/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogbakken 4C, 1177 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Mirjeta Zagragja, Drinor Shaqiri

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2026

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utleiedelen - Det er lagt nye rør i utleiedelen i forbindelse med totalrenoveringen. Rørføringer og nødvendige tilkoblinger ble fornyet som en del av arbeidet med bad/våtrom. (Viken Rør Teknikk AS) - Det er lagt sveisemembran på våtrommet som en del av oppbyggingen og fuktsikringen av badet. Arbeidet ble utført i forbindelse med totalrenoveringen. (Oslo Membranservice AS) - Flisarbeidet er utført i vår regi. Det er lagt nye fliser på gulv og aktuelle veggflater. Badet/våtrommet i utleiedelen er dermed bygget opp på nytt i forbindelse med totalrenoveringen, med nye rør, membran og flislagte overflater. Dokumentasjon av dette følger i boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrevet i punkt 1.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nevnt i punkt 1.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har tidligere vært en lekkasje i utleiedelen, som ble oppdaget ved vinduet på soverommet i forbindelse med renoveringen. Etter det vi har fått opplyst, stammet lekkasjen fra tredje etasje. Forholdet ble utbedret av et firma i regi av tidligere eier, som tidligere eide alle tre seksjonene i bygget. I forbindelse med dette ble det også utført reparasjoner på taket i tredje etasje. Vi har ikke så mye informasjon om hva som tidligere er utført eller det nærmere omfanget av arbeidene, da vår eierperiode har vært relativt kort. Vi kan derfor kun videreformidle de opplysningene vi selv har fått om forholdet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har opplyst dette: Ved stoore nedbørsmengder kommer noe fukt og under Stormen "HANS" noe vann som renner ut i sluk ved kjellers nederste punkt... Aldri vært oversvømmelse

---

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: Det er utført nytt elektrisk arbeid i utleiedelen av Rett Elektro AS. Dokumentasjon på det utførte arbeidet vil være tilgjengelig i Boligmappa. Samt installert el-bil lader. Ufaglært: Hoveddelen fem nye kurser til kjøkkenet. Ingen dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyser: El kontroll i 2025. Vi har ikke mer opplysninger om dette, enn det vi har oppgradert.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det elektriske arbeidet er utført av Rett Elektro AS. Vi har foreløpig ikke mottatt dokumentasjon på det utførte arbeidet. Vi har vært i kontakt med firmaet og avventer tilbakemelding, men kan per nå ikke bekrefte om dokumentasjonen.

---

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: Ja. I utleiedelen er det utført arbeid på vann og avløp i vår eierperiode, i forbindelse med totalrenoveringen. I hoveddelen er det kun i forbindelse med kjøkkenet at vann og avløp er koblet fra og deretter koblet til igjen. Vi har ikke kunnskap om eventuelle arbeider på vann og avløp som er utført i tidligere eiertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyser: Vedlikehold på ventilasjonsanlegg i alle etasjer. Ener Produkt AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

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 i løpet av vår eierperiode

---

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 i løpet av vår eierperiode

---

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)

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyser: Rotter har tidligere kommet inn i kjelleren via sprekker i støpt dekke ved siden av soil rør i kjellerbod venstre ned trapp. Dette er nå støpt igjen og er ikke lenger et problem. I tillegg er det som sikring mot rotter i kjeller montert 4x hønsenetting over lufteluke i ring mur under tilbygg mot øst - dvs i teknisk rom.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen i løpet av vår eierperiode

---

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

Ja

Beskriv: På grunn av boligens alder og byggeår må det påregnes enkelte skjevheter i gulv og vegger. Vi har ikke kjennskap til konkrete setningsskader utover det som naturlig kan forventes i en eldre bygning.

---

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

Ja

Beskriv: Vi har ikke hatt kjennskap til rørbrudd, tilbakeslag eller andre konkrete feil på vann og avløp i vår eierperiode. Avløpssystemet i hoveddelen er av eldre dato, og det må derfor påregnes vedlikehold og eventuell oppgradering/renovering. Det kan tidvis oppleves at avløpet går noe tregere eller har tendens til å tette seg, men dette har fungert greit gjennom vår eierperiode.

---

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

Ja

Beskriv: Vi har i vår eierperiode opplevd noe maur i boligen i sommermånedene. Vi kjenner ikke til den konkrete årsaken. Dette har blitt behandlet med vanlig maurspray, og har etter dette ikke vært noe større problem. Vi har ellers ikke kjennskap til andre insekter eller skadedyr i boligen.

---

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 kjennskap

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

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: Er kun godkjent som utleiedel/hybeldel i følge tidligere eier. Fra tidliger eier/megler ¨Den del av seksjonen som er innredet som en hybel er lovlig for beboelse, men er ikke godkjent som separat boenhet av kommunen. Hybelen kan lovlig leies ut, såfremt utleiearealet har forsvarlige radonnivåer. Eventuell utleie av denne delen er kjøpers eget ansvar.¨

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

---

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? Ved salget av tidligere eier.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap, men i følge tidligere eier er alt i orden.

---

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: Vi har ikke kjennskap til konkrete reguleringsplaner, nabovarsler eller andre offentlige vedtak som vil medføre endringer i bruken av eiendommen. Vi er imidlertid kjent med at det er eller har vært planlagt/utført arbeid knyttet til vann- og avløpsnettet i nærområdet ved Skogbakken/Bekkelagsveien. Utover dette har vi ikke nærmere kjennskap til omfanget eller hvilken betydning arbeidene eventuelt har for eiendommen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

---

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: Ingen kjennskap, og ingen i vår eierperiode

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap, og ingen i vår eierperiode

---

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: Ingen kjennskap

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap, men ikke pr nå da det er nyetablert sameie.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

---

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

Ja

Beskriv: Utleiedel Utleiedelen er totalrenovert. Gulvet er isolert og avrettet med trevirke, og det er lagt nytt gulv og montert nye lister. Det er lagt nye rør, utført sveisemembran og utført elektrisk arbeid med blant annet nye kurser, varmekabler, stikkontakter og brytere (dokumentasjon ligger i boligmappa). Overflater og flisarbeid er også fornyet. Kjøkkenet er brukt og antas å være ca. 6–8 år gammelt. Resterende arbeid utenfor rør, elektrisitet og sveisemembran har vi gjort dette på egen hånd. I forbindelse med renoveringen ble det avdekket en tidligere lekkasje ved vinduet på soverommet, som etter det vi har fått opplyst stammet fra tredje etasje. Forholdet ble utbedret av firma i regi av tidligere eier, som tidligere eide alle tre seksjonene. Det ble i den forbindelse også utført reparasjoner på taket i tredje etasje. I vår leilighet var det nødvendig å skifte utforingen ved vinduet. Etter informasjonen vi har mottatt, er forholdet utbedret. Vi har begrenset informasjon om det nærmere omfanget av tidligere arbeider, da vår eierperiode har vært relativt kort. Hoveddel I hoveddelen er enkelte overflater malt, laminatgulvet på kjøkkenet er skiftet (dette har vi gjort på egenhånd). Det er montert nye vinduer og balkongdør samt nytt vindu på kjøkkenet (dokumentasjon følger på dette i boligmappa). Kjøkkenet er brukt og fra 2016. I forbindelse med montering av kjøkkenet ble vann og avløp koblet fra og deretter til igjen. Det er også utført elektrisk arbeid i hoveddelen, dette arbeidet utført av ufaglærte. Ingen dokumentasjon. Det er montert elbillader. Dokumentasjon følger i boligmappa. Vi har begrenset informasjon utover det som er opplyst, da eierforholdet var veldig kort.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0191/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mirjeta Zagragja	**2026-10-09**	**Drinor Shaqiri**	**2026-10-09**

Identifikasjon

Mirjeta Zagragja

Identifikasjon

Drinor Shaqiri

Signicat

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VILLA SPRINGBANK

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Villa Springbank, og sameiets adresse er Skogbakken 4, 1177 Oslo. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst september 2025.

2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 3 boligseksjoner på eiendommen gnr. 153 bnr.15 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt tilleggsdel i henhold til tinglyst seksjonering. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Boder i kjeller tilknyttet seksjon 1 og 2
- Dobbelgarasje tilknyttet seksjon 3

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

3 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Unntak gjelder for kommersiell utleievirksomhet type AirBnb mv. Dette tillates ikke uten samtykke fra Sameiets styre.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-4 Enerett til bruk

Den enkelte seksjon har hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal i henhold til følgende:

- Seksjon 3 har enerett til hele området fra øvre innkjørsel og frem til seksjonens inngangsparti inkludert hele plattingen og terrassen foran inngangspartiet.
- Seksjon 2 har enerett til hele arealet langs bygningens fasade mot vest.
- Seksjon 1 har enerett til alt det øvrige arealet utenom det som er felles.

Eneretten gjelder frem til 2055 (maksimalt 30 år i henhold til lov om eierseksjoner).
Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer egne parkeringsplasser. Seksjon 3 har egen parkering i dobbelgarasje og arealet foran denne. Resterende utendørs parkeringsplasser ligger på sameiets fellesareal, men er tildelt seksjon 1 og 2 til eksklusiv bruk ihht skisse på siste side.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.
Seksjonseieren skal vedlikeholde eget våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for utskifting av vinduer og ytterdører til egen seksjon.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av dører til fellesareal, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for utskifting av vinduer og ytterdører til egen seksjon.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha 3 styremedlemmer, en hjemmelshaver fra hver seksjon. Styret skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er to år. Styreleder kan gjenvelges.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for tilsyn, vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller evt. forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle budsjett for kommende år
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier, men om samme person eller familie eier mer enn en seksjon kan det avgis stemme kun for én av seksjonene.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styre e-post: springbank@gmail.com

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Skisse parkeringsplasser for seksjon 1 og 2 (ref. vedtektenes punkt 5-1):



PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE

SAMEIET VILLA SPRINGBANK

Dato: 25.02.2026

Tid: Kl. 19:00

Sted: Oslo

1. Konstituering

Årsmøtet ble åpnet av styreleder Øystein-Andreas Larsen.

Møteleder: Øystein-Andreas Larsen

Referent: Mirjeta Zagragja

To seksjonseiere til å signere protokollen: Øystein-Andreas Larsen og Mirjeta Zagragja

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Til stede:

- Styreleder: Øystein-Andreas Larsen

- Styremedlem: Trine Messel Larsen

- Styremedlem: Mirjeta Zagragja

2. Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak: Innkalling og saksliste ble godkjent.

3. Styrets årsberetning

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Øystein-Andreas Larsen

- Styremedlem: Trine Messel Larsen

- Styremedlem: Mirjeta Zagragja

Årsberetningen ble tatt til orientering.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8ff74e82-9f43-49a5-92e4-9fe89cd52536

visma sign
www.vismasign.com

4. Årsregnskap 2025

Ingen virksomhet i sameiet i 2025.

5. Budsjett 2026

Vedtak: Budsjett for 2026 ble godkjent.

Felleskostnader pr seksjon:

- Seksjon 1: kr 6000 pr mnd
- Seksjon 2: kr 6000 pr mnd
- Seksjon 3: kr 4000 pr mnd

Dette gjelder fra 01.03.2026.

Kostnader i forbindelse med sameiet:

- Post 1: Forsikring av eiendommen kr 22 000 pr år
- Post 2: Kommunale avgifter kr 61 000 pr år

Oppstart av felleskostnader til sameiet er 01.03.2026.

6. Valg av styre

Følgende ble valgt for perioden 2026–2027:

- Styreleder: Øystein-Andreas Larsen

- Styremedlem: Trine Messel Larsen

- Styremedlem: Mirjeta Zagragja

Note:

Ved salg av seksjon 3 vil ny eier erstatte Trine Messel Larsen som styremedlem.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8ff74e82-9f43-49a5-92e4-9fe89cd52536
visma sign
www.vismasign.com

Møtet ble hevet kl.: 20:00

Signaturer:

_____

Øystein-Andreas Larsen – Styreleder

_____

Mirjeta Zagragja – Referent

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8ff74e82-9f43-49a5-92e4-9fe89cd52536

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Mirjeta Zagragja
0bf6a9fe-2838-4bd7-996d-4ae8dcc92fdd - 2026-02-25 21:50:13 UTC +02:00
BankID - 5f60c0b6-f719-46a3-aef7-85a3282ad9d7 - NO

Øystein-Andreas Larsen
49c003fa-0da0-4634-b8fe-52f9f0c290f3 - 2026-02-25 21:54:18 UTC +02:00
BankID - fcf7e988-68f7-4566-a406-e083444ba2d1 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8ff74e82-9f43-49a5-92e4-9fe89cd52536

visma sign
www.vismasign.com



Skogbakken 4, 1177 Oslo
Gnr. 153 Bnr. 15

Tiltakshaver: Øystein Andreas Larsen

Fasade Syd

Kikkan Landstad, Sivilarkitekt MNAL, Solvangveien 8, 0198 Oslo. Telefon 91131537.

Dato: 01.08.2025
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A40-2

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hans Larsen
Skogbakken 4

1177 OSLO

Helgesen, Wilhelm J.
Bjartveien 28 D

0687 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910103608	95/19060

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	23. mars 1995

Arbeidssted : 153/0015 Skogbakken 4
Byggherre : Hans Larsen, Skogbakken 4, 1177 OSLO
Arbeidets art: BETONGKONSTRUKSJON FOR BILOPPSTILLINGSPLASSER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

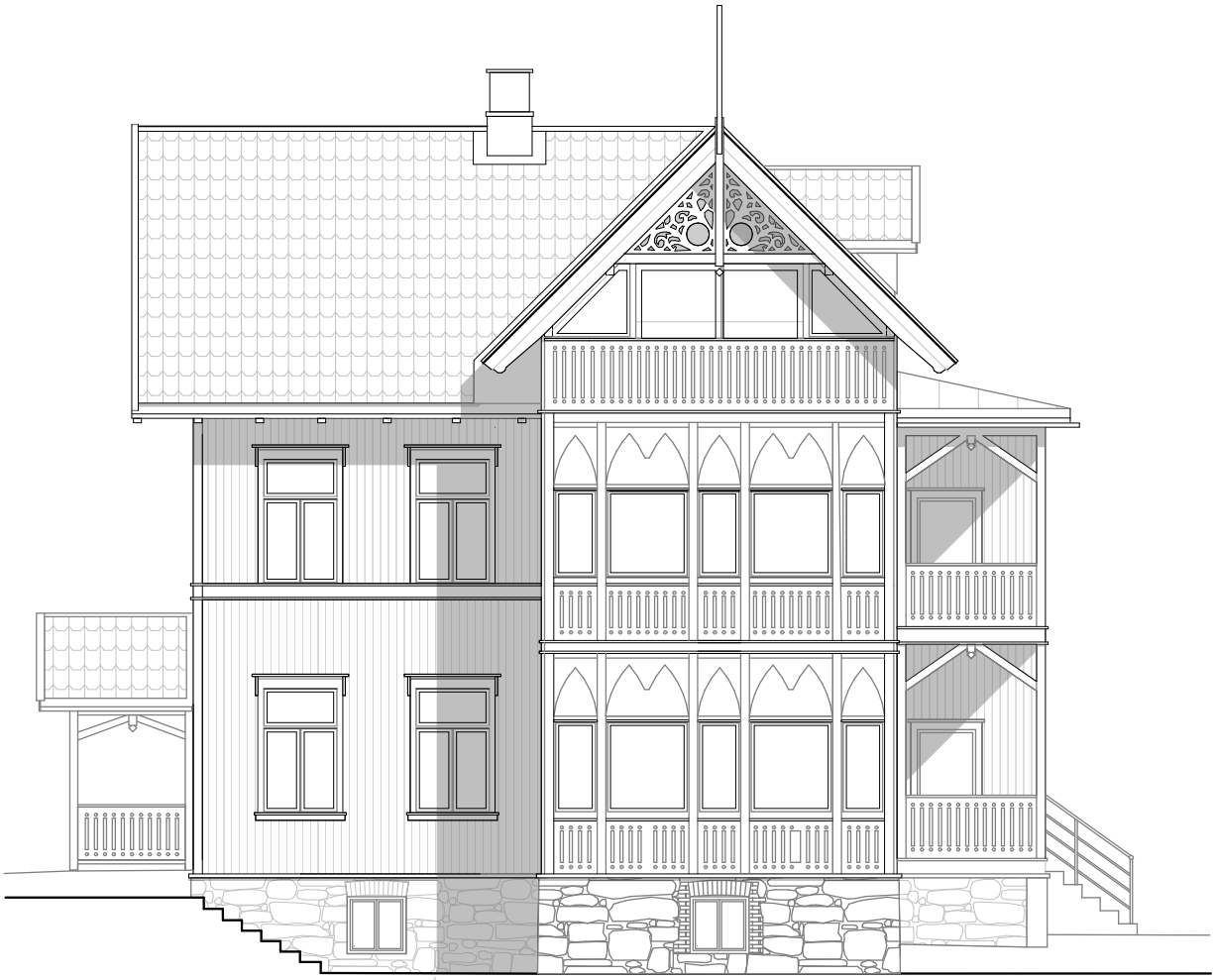
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



Skogbakken 4, 1177 Oslo

Gnr. 153 Bnr. 15
Tiltakshaver: Øystein Andreas Larsen

Fasade Vest

Dato:	Målestokk:	Tegningsnr.:
01.08.2025	1:100	A40-3

Kikkan Landstad, Sivilarkitekt MNAL, Solvangveien 8, 0198 Oslo. Telefon 91131537.



Skogbakken 4, 1177 Oslo
Gnr. 153 Bnr. 15

Tiltakshaver: Øystein Andreas Larsen

Fasade Syd

FORSLAG OMBYGGING

Dato: 04.10.2024
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A40-2 rev B

Rev B: 05.12.2024 - Stor ark revet
Rev A: 04.10.2024 - Stor ark mot syd ombygget til takløft, tilbygg øst revet.

Kikkan Landstad, Sivilarkitekt MNAL, Solvangveien 8, 0198 Oslo. Telefon 91131537.



Skogbakken 4, 1177 Oslo
Gnr. 153 Bnr. 15

Tiltakshaver: Øystein Andreas Larsen

Fasade Nord

FORSLAG OMBYGGING

Rev B: 05.12.2024 - Balkong vest revet.
Rev A: 04.10.2024 - Tilbygg øst revet.

Kikkan Landstad, Sivilarkitekt MNAL, Solvangveien 8, 0198 Oslo. Telefon 91131537.

Dato:	Målestokk:	Tegningsnr.:
04.10.2024	1:100	A40-4 rev B



Skogbakken 4, 1177 Oslo

Gnr. 153 Bnr. 15
Tiltakshaver: Øystein Andreas Larsen

Fasade Øst

Dato:	Målestokk:	Tegningsnr.:
01.08.2025	1:100	A40-1

Kikkan Landstad, Sivilarkitekt MNAL, Solvangveien 8, 0198 Oslo. Telefon 91131537.



Skogbakken 4, 1177 Oslo
Gnr. 153 Bnr. 15

Tiltakshaver: Øystein Andreas Larsen

Fasade Øst

OMBYGGING

Rev B: 05.12.2024 - Stor ark mot syd revet og erstattet med takvinduer
Rev A: 04.10.2024 - Stor ark mot syd ombygget til takløft, tilbygg øst revet.

Kikkan Landstad, Sivilarkitekt MNAL, Solvangveien 8, 0198 Oslo. Telefon 91131537.

Dato:	Målestokk:	Tegningsnr.:
04.10.2024	1:100	A40-1 rev B

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211189
Leveransetype:	Fasadetegninger
Dokumentene er kontrollert:	28.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SKOGBAKKEN 4C
Postadresse:	1177 OSLO
Matrikkel:	0301-153/15

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211189

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Skogbakken 4, 1177 Oslo
Gnr. 153 Bnr. 15

Tiltakshaver: Øystein Andreas Larsen

Fasade Nord

Kikkan Landstad, Sivilarkitekt MNAL, Solvangveien 8, 0198 Oslo. Telefon 91131537.

Dato: 01.08.2025
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A40-4

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 09.02.2010**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 199301501-6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Skogbakken 4

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
X	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211189
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	28.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SKOGBAKKEN 4C
Postadresse:	1177 OSLO
Matrikkel:	0301-153/15

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211189

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kikkan Landstad Sivilarkitekt
Solvangveien 8
0198 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202556752 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Zeeshan Aziz	Dato: 15.08.2025

Adresse:	SKOGBAKKEN 4	Eiendom:	153/15/0/0
Tiltakshaver:	ØYSTEIN-ANDREAS LARSEN	Søker:	Kikkan Landstad Sivilarkitekt
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Skogbakken 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av boder på loft fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 13.08.2025.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202556752			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/5
Plan 3 etasje	A20-2	01.08.2025	1/8
Snitt	A30-5	01.08.2025	1/9

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/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
ØYSTEIN-ANDREAS LARSEN, SKOGBAKKEN 4, 1177 OSLO

BYGNINGSINSPEKTØREN
J.-N. 83/1908
1ste Distr.

V

BYGNINGSCHEFEN 316/08 AKER

Expeditions-Dokument.

angaaende Ivandreparation.

Eier: Advokat Viktor Nielsen

paa Gr.-No. 153 B.-No. 15 Villa Sprindtank, Bekkelaget

Parcel No. til Gade No.

Indleveret 6te mai 1908 Attesteret 3die desember 1908

REGULERINGSCHEFEN 603-08 AKER

Oversendes Hrr. Overingeniøren med Anmodning om, at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. ~~samt medfølgende Kloakplan~~.

Aker den 13de mai 1908

Joh. S. Munch

603. Tilbagesendes til hr. byggeinspektøren. Der er af reguleringshensyn intet at bemerke mod den anmeldte reparation af vaaningshuset.

Akers overingeniørkontor, 14 mai 1908.

A. Nielsen

E. Loffeng.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kikkan Landstad Sivilarkitekt
Solvangveien 8
0198 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.07.2025
	202205770 - 55 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marthe Næss Heggertveit	

Adresse:	SKOGBAKKEN 4	Eiendom:	153/15/0/0
Tiltakshaver:	ØYSTEIN-ANDREAS LARSEN	Søker:	Kikkan Landstad Sivilarkitekt
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Skogbakken 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, innglassing av balkong og fjerning av utvendig trapp fra balkong til terreng, endret planløsning i 2. og 3. etasje, innlemming av glassbalkong til hoveddel, innlemming av boder til boenhet på loft og innsetting av takvindu, mottatt 15.07.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205770			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1	16.11.2022	9/15
Plan kjeller og 1 etasje	A20-1	11.01.2022	9/19
Plan 2 og 3 etasje	A20-2	05.12.2024	44/3
Snitt gjennom kjøkken og boder	A30-4	05.12.2024	44/4
Fasade nord	A40-4	05.12.2024	44/5
Fasade sør	A40-2	05.12.2024	44/6
Fasade vest	A40-3	05.12.2024	44/7
Fasade øst	A40-1	05.12.2024	44/8

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Marthe Næss Heggertveit - saksbehandler
Simen Ellingsen Madsen - for enhetsleder Kristoffer Smith-Meyer

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
ØYSTEIN-ANDREAS LARSEN, SKOGBAKKEN 4, 1177 OSLO

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211189
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	28.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SKOGBAKKEN 4C
Postadresse:	1177 OSLO
Matrikkel:	0301-153/15

Viktig Informasjon

Ingen hovedsak, i følge matrikkel på PBE er huset fra 1898, og vedlagt SEFRAK tipper at den er fra slutten av 1800-tallet. Adresseendret til C-D i 2025.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211189

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Vann- og avløpsverket
Herslebs gate 5

0561 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930029186	93/34003

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Einar O. Caspersen	26. august 1993

Arbeidssted : 153/0015 Skogbakken 4
Byggherre : Vann- og avløpsverket, Herslebs gate 5, 0561 OSLO
Arbeidets art: 9 STK. BETONGRIBBER FOR MIDLERTIDIG SIKRING AV STØTTEMUR

GODKJENNELSE AV MELDING

Det vises til ovennevnte melding mottatt 21,07,93.

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger må være kontrollert.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Einar O. Caspersen
Overarkitekt

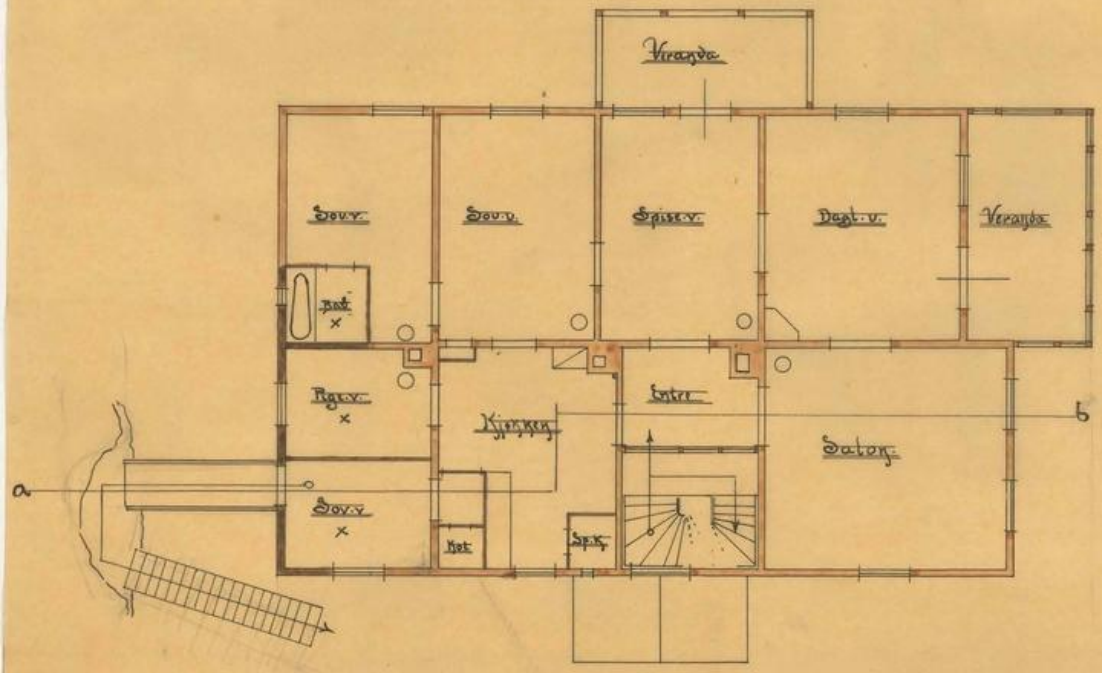
GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 153 /15 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	3005
HUSLØPENR	32
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	VILLA, TRE, SKOGBAKKEN 4
LENGDE	1900
BREDDE	1300
ANTALL SKORSTEINER	2
FELTREGISTRERT AV	AKA
FELTREGISTRERT DATO	20.12.1994
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 20/12-1994 ROAR NYGAARD
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	2
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, MERKNAD	ANTAGELIG BYGGET I SLUTTEN AV 1800
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	VILLASTRØK
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	SORT KROM ZANDA STEIN
TAKTEKK, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	ADVOKAT RIBER MOEN
BYGGHERRE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPLYSNINGER. VEDLEGG: FOTOSERIE.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

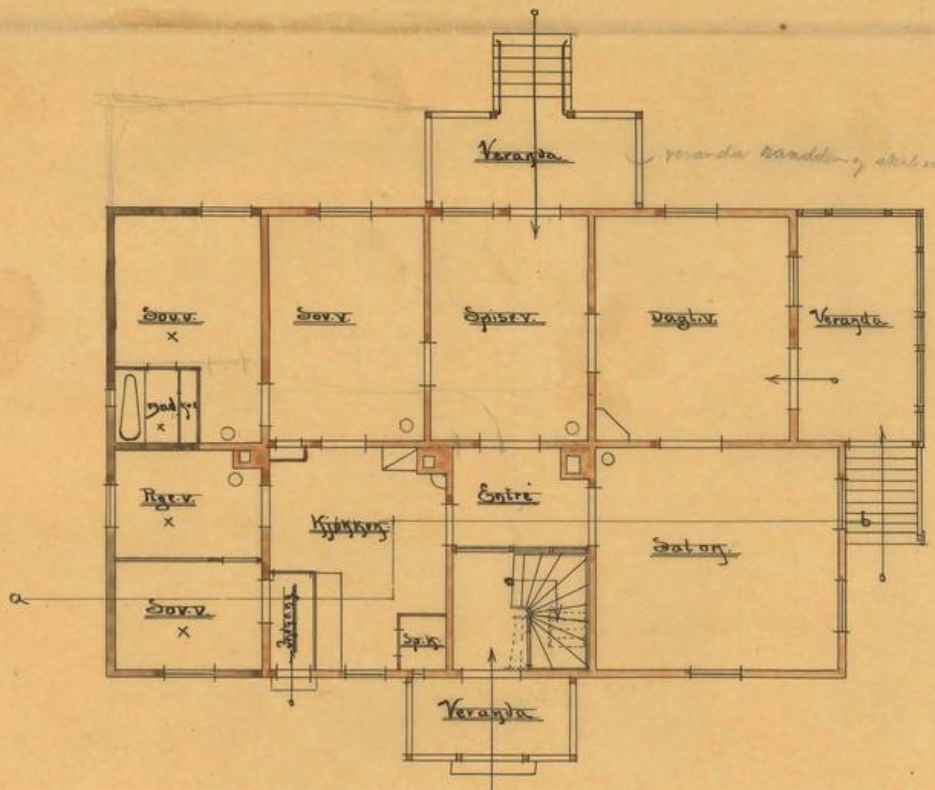
Villa "Springabarn"

Bakketaget

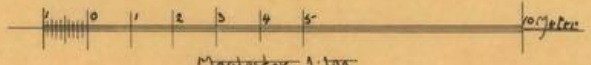
83/1908
5k



Plan af 2den Etage.



Plan af 1ste Etage.



Maalestok: 1:100.

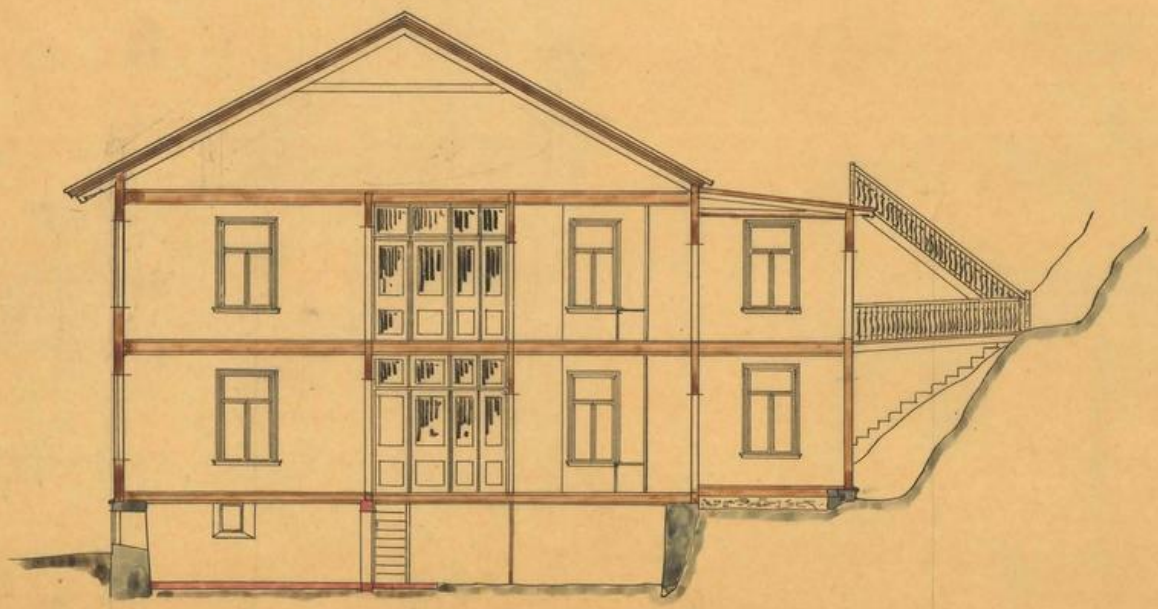
Birger Sommelius
6/5 1908.

EVENTYRSKONTORET
83/1908
4de Plan

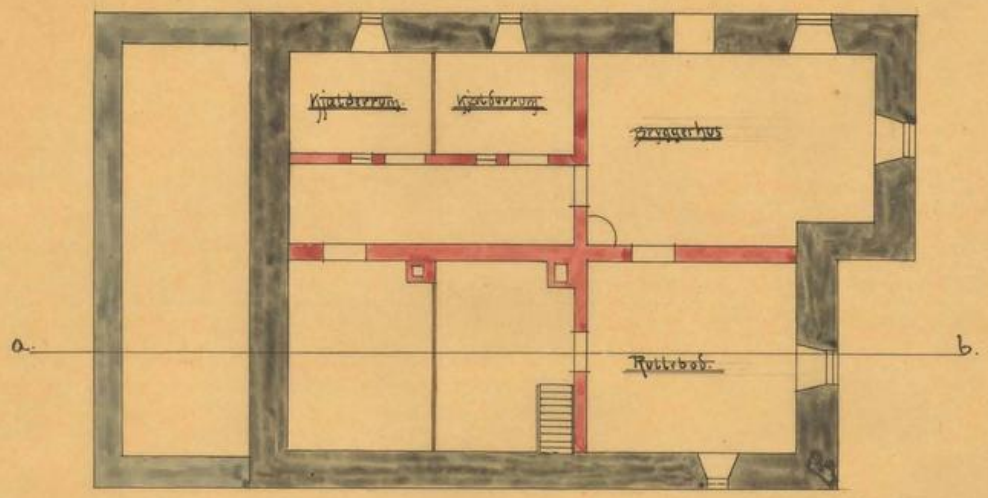
Villa "Springbank"

Bankelaget

for Reparationer.



Snit a–b.



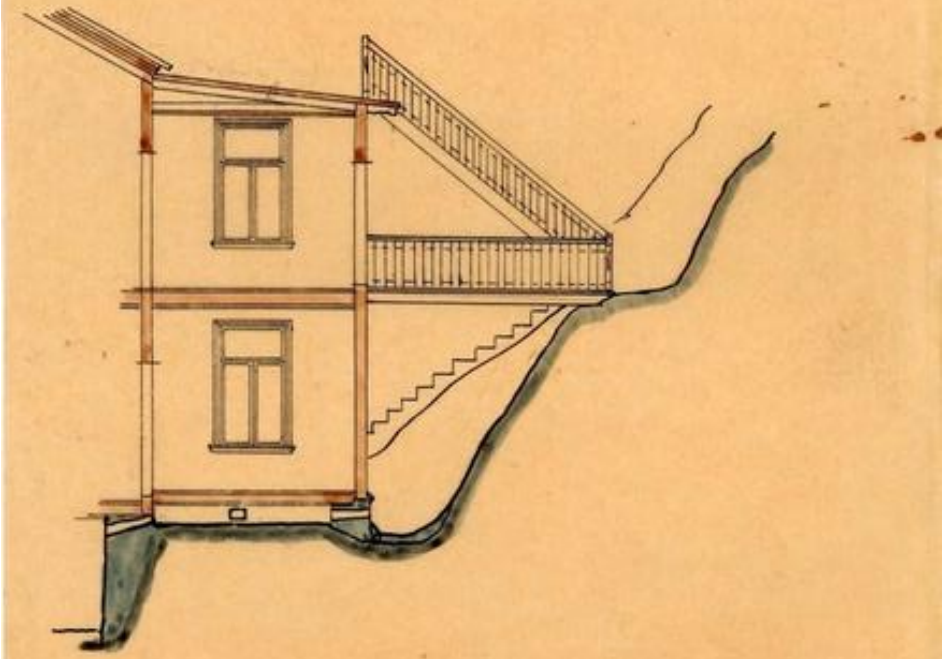
Plan af Kjælder

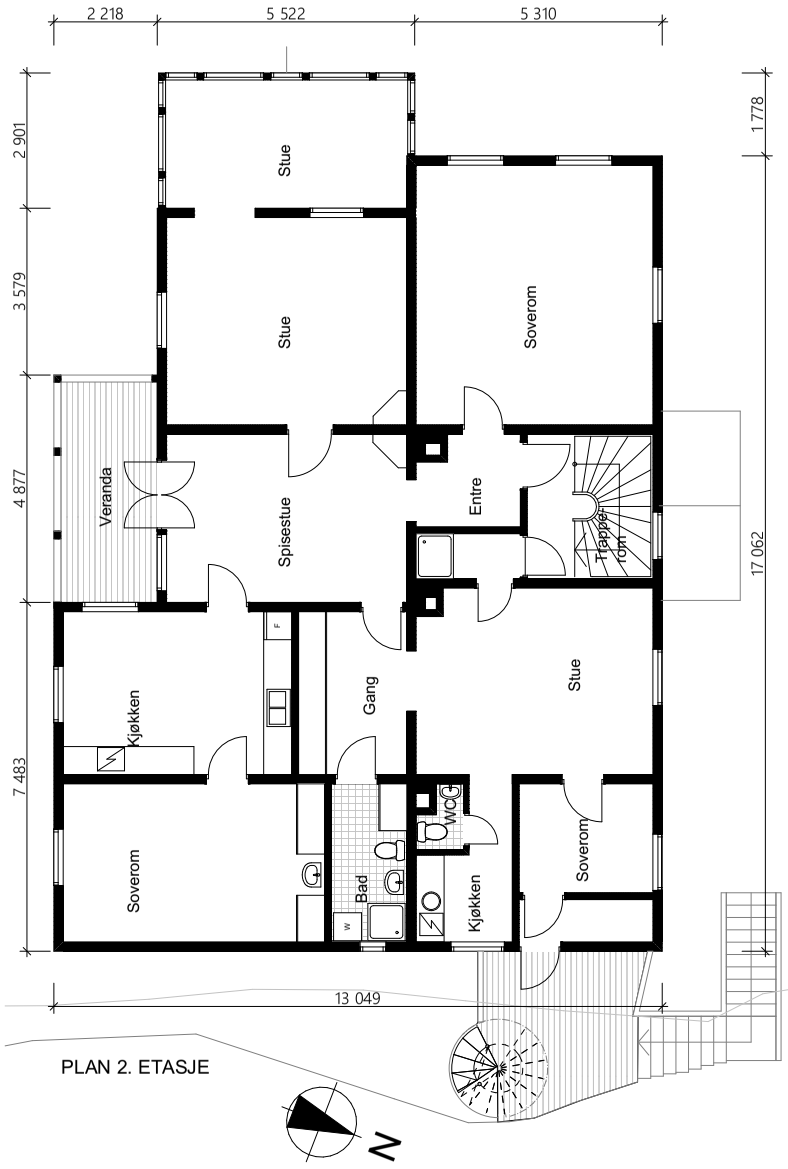
0 1 2 3 4 5 10 Meter

Maalestok = 1:100

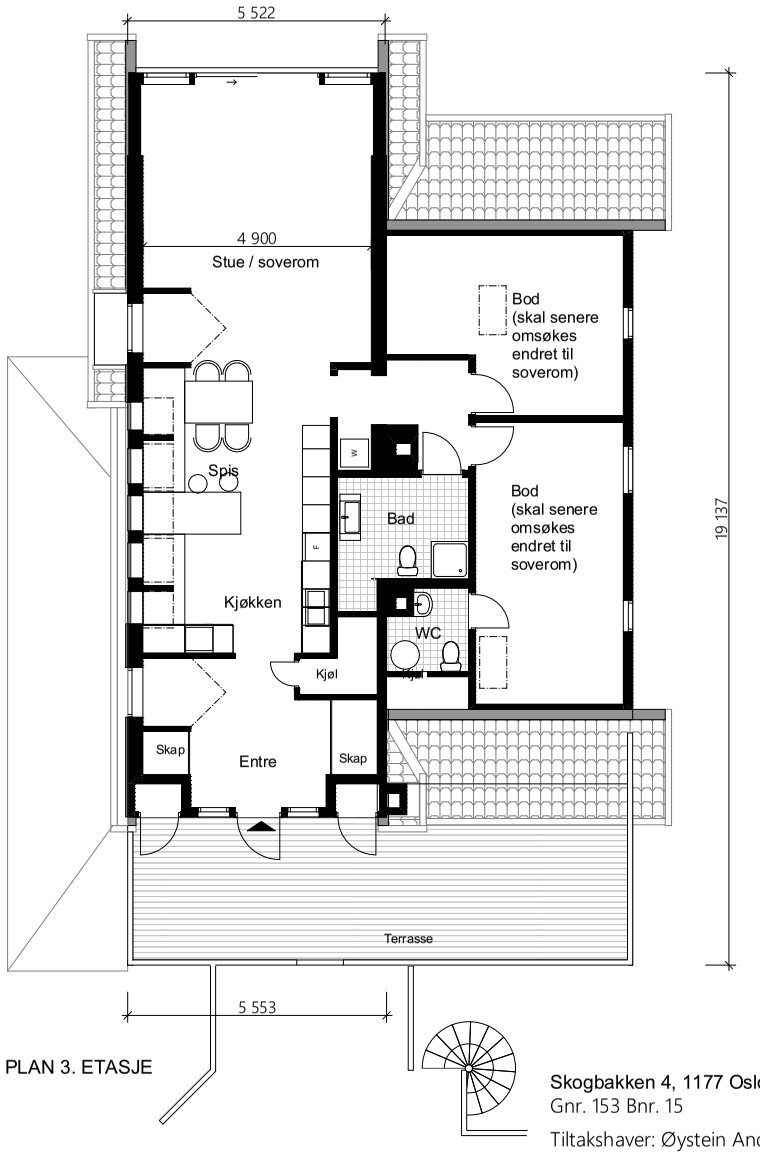
Birger Sömmelius
6/5 1908.

efter Reparationen





PLAN 2. ETASJE



PLAN 3. ETASJE

Skogbakken 4, 1177 Oslo
Gnr. 153 Bnr. 15

Tiltakshaver: Øystein Andreas Larsen

Plan 2. og 3 etasje
OMBYGGING

Rev C: 05.12.2024: Soverom endret til tilleggsdel (boder). Balkong mot vest, stor ark mot syd og tilbygg mot øst revet. Nye takvinduer
Rev B: 04.10.2024: Soverom 1 utvidet mot øst. Tilbygg mot øst revet. Balkong mot vest redusert i bredden.

Kikkan Landstad, Sivilarkitekt MNAL, Solvangveien 8, 0198 Oslo. Telefon 91131537.

Dato: 04.10.2024
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A20-2 rev C

Oversiktskart

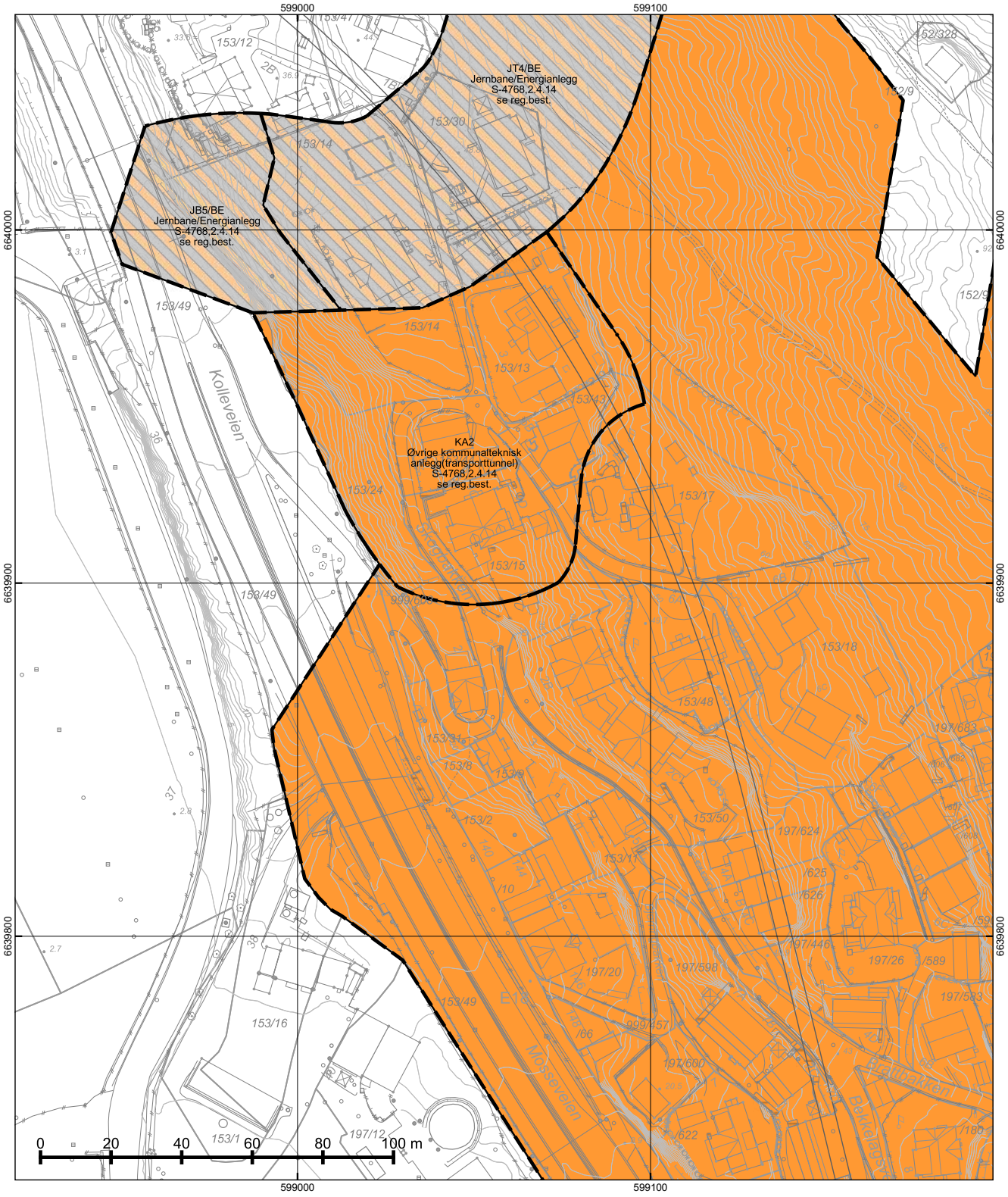
Adr.: Skogbakken 4 C

Gnr bnr : 153 / 15



Dato: 25.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

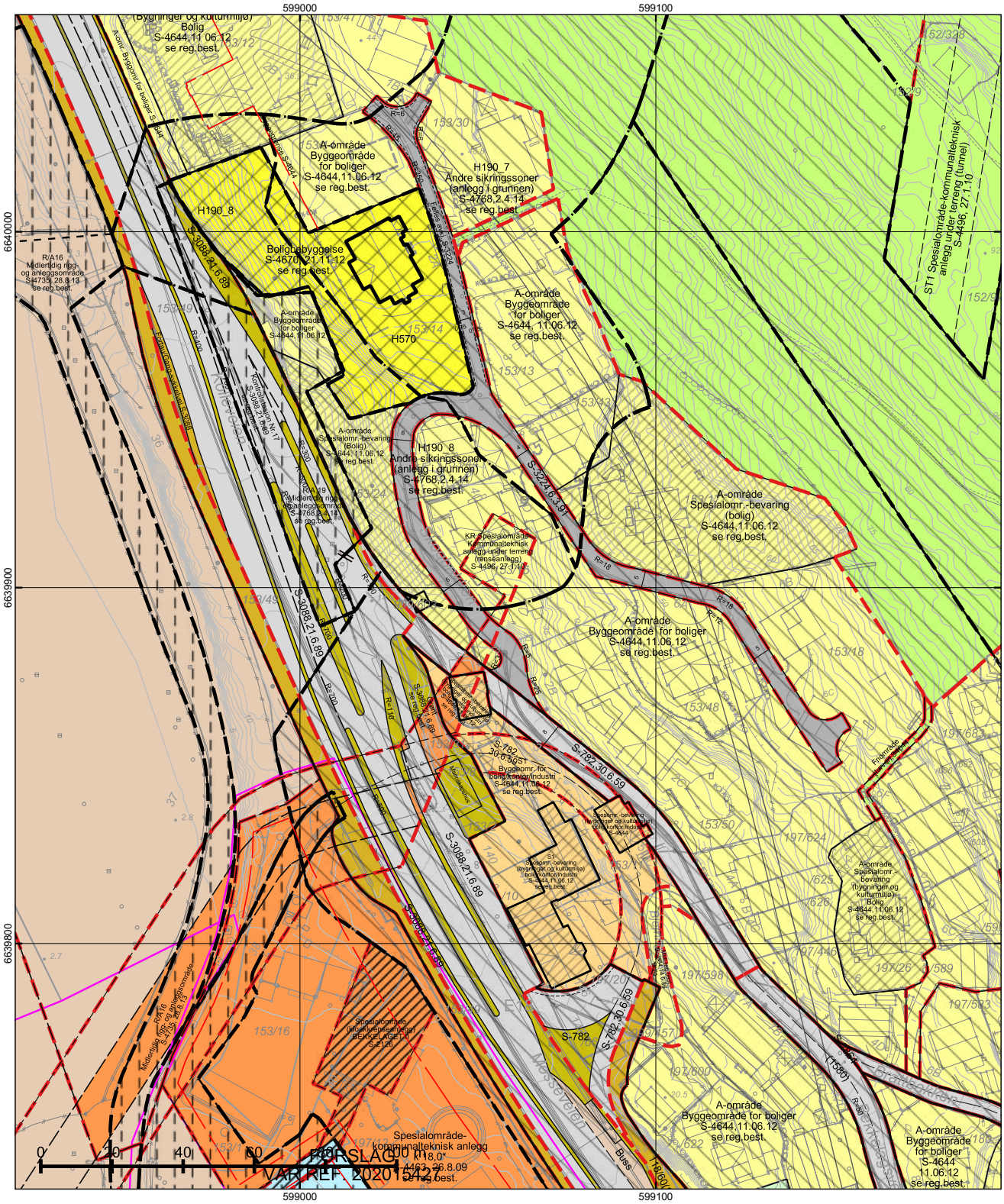
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163537/ 86540550
Adresse: Skogbakken 4
Gnr/Bnr: 153/15

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

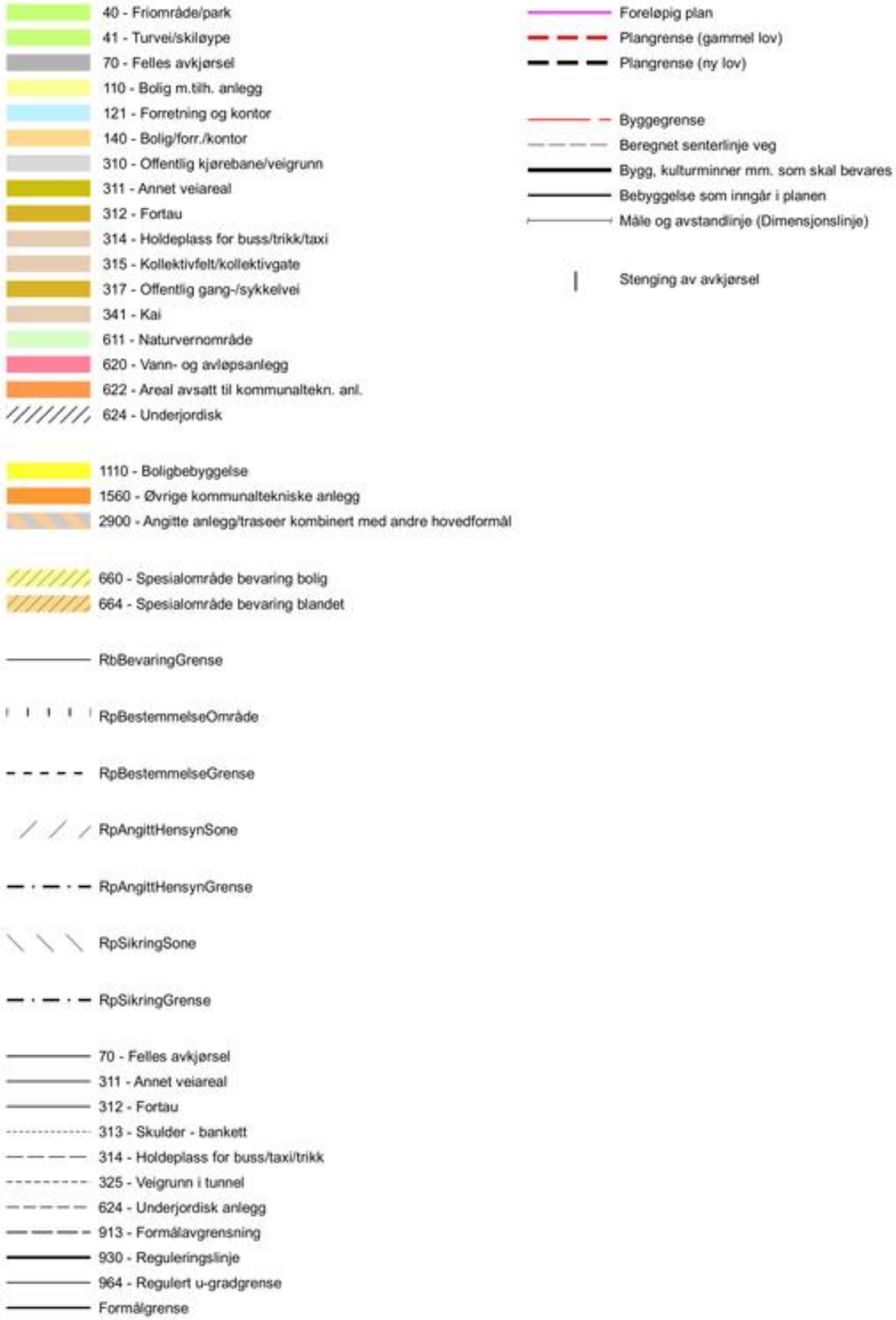
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

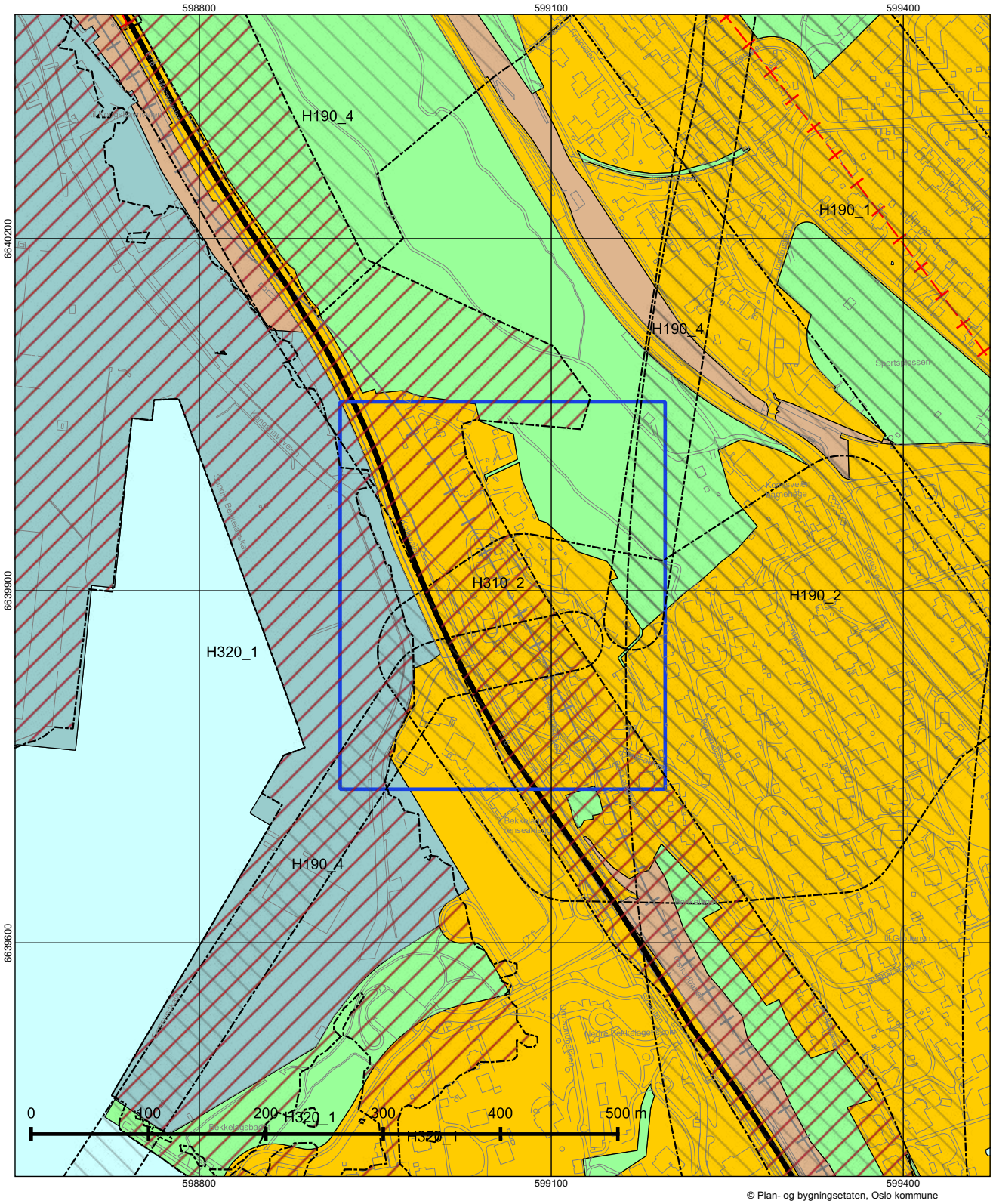
PlottID/Best.nr: 163537/ 86540550
Deres ref.:
Adresse: Skogbakken 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 153/15

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163537/86540550
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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 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-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 200900490
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900490

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.

§ 1. Planens begrensning

Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
Boliger, bolig/kontor industri, allmennyttig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:
Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:
Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:
Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,
Naturvernområde

Fellesområder:
Felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Byggeområde boliger

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse

Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:
- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

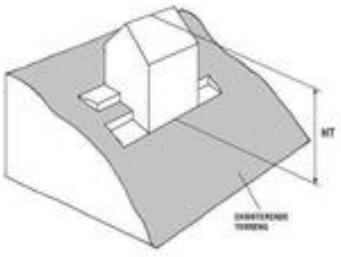


Fig. 1

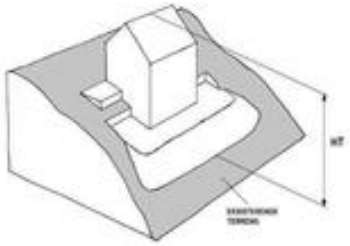


Fig. 2

§ 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.

2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
   Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggegropa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere en 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.
   Dersom terrenget terrasseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein.
   Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense.
   Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.
I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.
Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

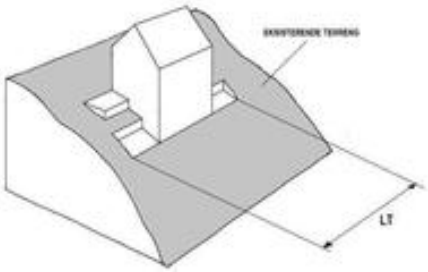


Fig. 3

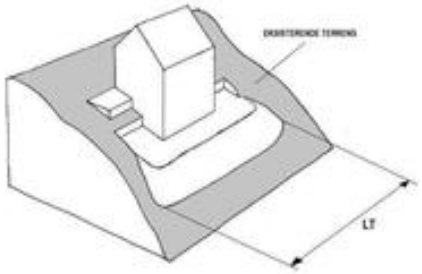


Fig. 4

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring
I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.
På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)
Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens utoppholdsarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:
- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

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

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt
Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m². Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise trærs art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.

2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.

3. Utomhusplan skal vise:
   - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
   - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
   - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.

4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
   - Bebyggelse.
   - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
   - Vegetasjon.

5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng**,** inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer**,** samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.

6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.

7. Overvannshåndtering
   Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.

9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.
   Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøkstjenelig virksomhet

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

§ 4. Byggeområder boliger/kontor/industri

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.

Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

§ 5. Offentlige trafikkområder

§ 5.1. Opparbeidelse

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

§ 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.

Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.

Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

§ 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

§ 6. Friområder

§ 6.1. Friområde

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

§ 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.

Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.

Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

§ 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.

Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

§ 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)

§ 7.1. Generelt

Alle søknadspliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

§ 7.3. Gjenoppføring
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningsmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.

§ 7.4. Ny bebyggelse
Forbud mot nybygg:
Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.
Paviljong/hagehus/frittstående garasje:
For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m^2 BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.
Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.

§ 7.5. Tilbygg og påbygg
Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.

§ 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold
Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

§ 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap
Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.

§ 7.8. Offentlige og private veier
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med nåværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.

§ 7.9. Nordstrand Stasjon
Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.
Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøkstjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.

§ 7.10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 8. Spesialområde naturvernområde
Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

§ 9. Fellesområder
§ 9.1. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei

Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 10. Støy og luftforurensning

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.

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.

§ 11. Jordforurensning

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

Oslo

S-3224

Reguleringsplan med reg.best. for Skogbakken som reguleres til fellesområde - felles avkjørsel for gnr.153 bnr.18 m.fl. fra Bekkelagsveien nord og østover tilsammen ca. 300m.

Vedtaksdato: 06.03.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950614
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERING AV SKOGBAKKEN TIL FELLESOMRÅDE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Fellesområdet - felles avkjørsel.

§ 3. Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: Gnr.153, bnr.14, 12, 47, 30, 13, 43, 17, 18, 48, 15, 44 og senere utskilte parseller av disse.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

S-4496

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Midgardsormen avløpsanlegg fra Gamlebyen til Bekkelaget renseanlegg.

Vedtaksdato: 27.01.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200701348
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V251011, 200701348

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MIDGARDSORMEN - AVLØPSTUNNEL FRA GAMLEBYEN TIL BEKKELAGET RENSEANLEGG

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3- 200701348 datert 13.05.2009, revidert 14.10.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde: fortau
- spesialområde: kommunalteknisk anlegg (K1 og K2), kommunalteknisk anlegg under terreng (tunnel) (ST, ST1,ST2a og ST2b), kommunalteknisk anlegg under terreng (renseanlegg) (KR), sikringssone under terreng (S1 og S2), bevaring (middelaldersk bygrunn)
- fellesområde: felles avkjørsel

Regulering i tidsrekkefølge:
1. Spesialområde: midlertidig anleggsområde (SR1 - SR4)
2. Den til enhver tid gjeldende regulering

§ 3. Offentlig trafikkområde: fortau
Det tillates kjøring over fortauet. Fortauet skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

§ 4. Spesialområde
4.1 Kommunalteknisk anlegg: Området K1 omfatter atkomst og atkomstsjakt. Hoveddelen skal ligge under terreng. Inngangspartiet skal tilpasses terrenget med god estetisk utforming.
Området K2 omfatter atkomstvei til sjakten. Atkomstveien skal opparbeides i en bredde av 3 meter og 0,5 meter skulder på hver side. Det tillates ikke terrenginngrep under kote + 8,9. Atkomstveien skal tilpasses terrenget.
4.2 Kommunalteknisk anlegg under terreng (tunnel) ST, ST1, ST2a og ST2b: Området reguleres til tunnel, ledning og bergrom. Tiltaket skal ikke medføre inngrep som vil berøre sjøbunnslag i felt ST2a.
4.3 Kommunalteknisk anlegg under terreng (renseanlegg) KR: Innenfor området kan det oppføres bergrom for anlegg, drift og vedlikehold av renseanlegg og for virksomhet som har tilknytning til dette.
4.4 Sikringssone S1 og S2: Sikringssone har en bredde på 10 meter i alle retninger rundt tunnelen.
4.5 Bevaring (middelaldersk bygrunn): Bevaringsformål gjelder automatisk fredete kulturminner knyttet til middelalderbyen Oslo.

§ 5. Fellesområde
Området er felles atkomst for eiendommene Gnr/Bnr 233/320, 234/7, 235/19 og 235/83.

§ 6. Miljøhensyn
Utendørs grenseverdier for bygge- og anleggsstøy skal tilfredsstille Forskrift om begrensning av støy - tillegg til helseforskriftene, Oslo kommune, jamfør Kap. II. Særbestemmelser om støy i bygge- og anleggsvirksomhet. Massetransport eller annen anleggstrafikk skal ikke foregå i perioden 22:00 – 07:00. Tunnelen skal tettes slik at grunnvannstanden ikke påvirkes i vesentlig grad. Grunnvannsbrønner skal etableres for å overvåke forhold i grunnvannsforekomst. Prosjektets miljøoppfølgingsprogram er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse.

§ 7. Arkeologisk undersøkelse
Før iverksettingen av tiltak i planområdet ved gamle Mossevei/Loenga bru, skal det foretas arkeologisk undersøkelse innenfor det berørte automatisk fredete kulturminnet Middelalderbyen Oslo med id 88460. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

§ 8. Sikkerhetsanalyser
Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor feltene K1, K2, SR1 og SR2 skal det være dokumentert at alle krav til sikkerhet for jernbanen er ivaretatt. Sikkerhetsanalyser skal forelegges Jernbaneverket til uttalelse. Sikkerhetsanalyser og Jernbaneverkets uttalelse skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

§ 9. Områder regulert i tidsrekkefølge
Spesialområde: midlertidig anleggsområde, SR1, SR2, SR3 og SR 4 tillates benyttet til midlertidig riggplass/anleggsområde/anleggsvei for bygging av atkomstsjakten, ledning, tunnelanlegget med

tilhørende anlegg. I felt SR1 og SR2 er det ikke tillatt med vesentlige inngrep i markdekket. Innen ett år etter at tiltaket er ferdigstilt, tilbakeføres området til den til enhver tid gjeldende regulering. Områdene SR1 og SR2 skal tilbakeføres til opprinnelig stand.

Oslo

S-782

Regulering av veiforbindelse mellom Bekkelagskaiene og Mosseveien samt regulering av del av Bekkelagsveien.

S-782 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.06.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901483
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4768

BEKKELAGET RENSEANLEGG Delatjregulering for Bekkelaget renseanlegg (Ormsundveien 5)

Vedtaksdato: 02.04.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200900754
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900754

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER BEKKELAGET RENSEANLEGG (Ormsundveien 5)

§ 1 Planavgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OIS-200900754, datert 18.03.2013, revidert 31.07.2013.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Reguleringsplanen gjelder i vertikalnivå 1 og 2, med eget reguleringskart for hvert nivå.

§ 2.1 Vertikalnivå 1 (under grunnen)
Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1):
KA1 - Avløpsanlegg (renseanlegg)
KA2 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2):
JT4/BE, JT5/BE - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg – Jernbane/Energianlegg

§ 2.2 Vertikalnivå 2 (på grunnen)
Hensynssoner (Pbl § 12-6):
H190_1, 2, 7, 8 - Andre sikringssoner (anlegg i grunnen)

Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7):
R/A 1-3, 19 **-** Midlertidige rigg- og anleggsområder

§ 3 KA1: Avløpsanlegg (renseanlegg)

a) Området reguleres til bergrom for anlegg, drift og vedlikehold av renseanlegg og for virksomhet som har tilknytning til dette.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for bergrommet, og utstrekningen av dette er illustrert på plankartet. Sikringssonen gjelder området rundt anlegget fra kote -25 og opp til 54 meter over anlegget. Det er ikke tillatt å utføre arbeid med tunneldriving, sprengning, spunting, hullboring, påføring av tilleggslaster eller gjennomføre andre tiltak som kan medføre skade på renseanlegget uten tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

§ 4 JT4/BE, JT5/BE og KA2

§ 4.1 Fellesbestemmelser JT4/BE, JT5/BE og KA2
a) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum kan tiltak som sprenging, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.
b) I område med bergoverdekning mindre enn 17 meter kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

§ 4.2 JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med energianlegg
Eksisterende energianlegg (Hafslundtunnelen) skal benyttes til anlegg for og drift av jernbanetiltak (Follobanen), samt til anlegg for utvidelse av Bekkelaget renseanlegg.

§ 4.3 KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel)
Tunnelen forutsettes benyttet som transporttunnel for anlegg for jernbanetiltak (Follobanen) og anlegg for utvidelse av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E18 skal stenges etter avsluttet anleggsarbeid.

§ 5 Hensynssoner

§ 5.1 H190_1
Sikringssone for renseanlegg i fjell. Denne gjelder fra 25 meter under terreng ned til kote -25. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade anlegget under bakken ikke gjennomføres uten tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

§ 5.2 H190_2
Sikringssone for renseanlegg og jernbane i fjell med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak eller betongkulvert. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade anlegget under bakken ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

§ 5.3 H190_7
Sikringssone for transporttunnel og jernbane/energianlegg, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak. Sikringssonen gjelder for underliggende tunnelanlegg i vertikalnivå 1. I sikringssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

§ 5.4 H190_8
Sikringssone for transporttunnel og jernbane/energianlegg, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak eller betongtunnel/kulvert. Sikringssonen gjelder for underliggende tunnelanlegg i vertikalnivå 1. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

§ 6 Bestemmelsesområder

§ 6.1 Midlertidige rigg- og anleggsområder R/A 1–3
Områdene R/A 1-3 kan benyttes som riggplass/anleggsområde for utvidelse av Bekkelaget renseanlegg (fase 1). Senest ett år etter at anleggene er ferdigstilt tilbakeføres områdene til den stand de var ved oppstart, og til det til enhver tid gjeldende reguleringsformål.

§ 6.2 Midlertidig kjøreatkomst fra E18 Mosseveien: R/A 19
Området R/A 19 er forutsatt å fungere som portalsone for transporttunnel mellom Hafslundtunnelen og E18 Mosseveien (jfr. arealformål KA2), og er forutsatt benyttet som kjøreatkomst til E18 for anleggstrafikk i tilknytning til jernbanetiltak (Follobanen) og utvidelse av Bekkelaget renseanlegg. Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggenes avslutning, tunnelåpning mot E18 skal stenges. Eventuelt stengt påkjøringsrampe til E18 fra Bekkelagsveien skal da gjenåpnes.

§ 7 Miljøhensyn

a) Bygge- og anleggsarbeidene skal gjennomføres slik at krav iht. Forskrift om begrensning av støy (tillegg til helseforskriftene for Oslo by) overholdes. Tilsvarende gjelder for driftsfasen.

b) I anleggsfasen skal massetransport og annen tung anleggstrafikk ikke foregå i Ormsundveien. Plan for massehåndtering skal forelegges Fylkesmannen før det gis igangsettingstillatelse.

c) Tunneler og fjellhaller skal tettes slik at ikke grunnvannsstanden endres. Det skal etableres grunnvannsbrønner for å overvåke grunnvannsnivået før anleggsstart og i anleggs- og driftsfasen.

d) Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

§ 8 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeidet påtreffes automatisk fredede kulturminner etter kulturminnelovens bestemmelser skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheten varsles.

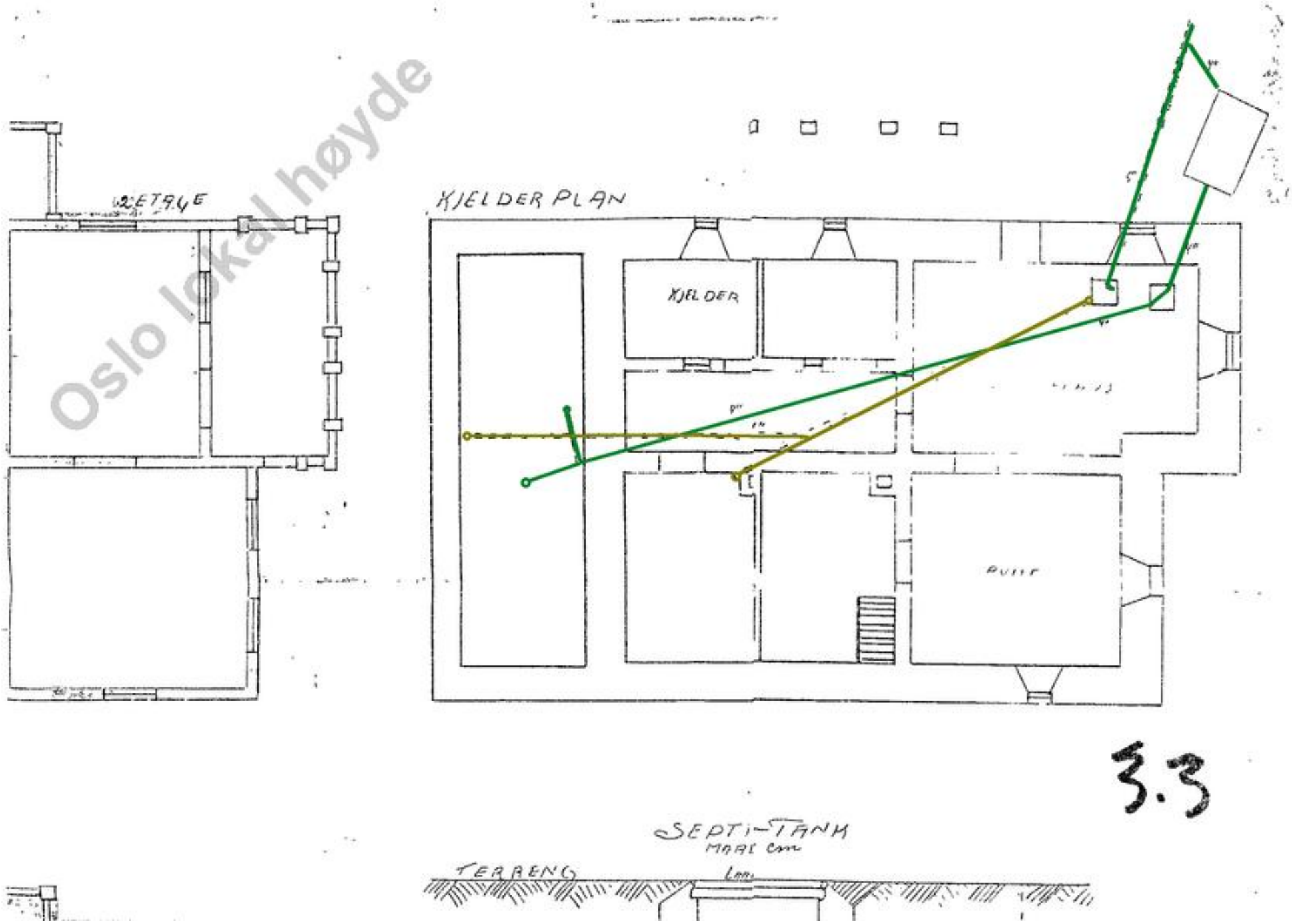
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 02.04.2014, sak 87.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.04.2014

Signy Volden, bem

2
Skogbakken
Bekkelaget
Ankomstvei
Bro
OG KLOAKKVESEN
VANN-

Skogabekken
Bekkelaget
Ankomstvei
Kreftingsmauet
Bro
OG KLOAKKVESEN
OSLO VANN-


Oslo lokal høyde
KJELDER PLAN
KJELDER
PUMP
SEPTI-TANK
TERRENG

3.3

ambita

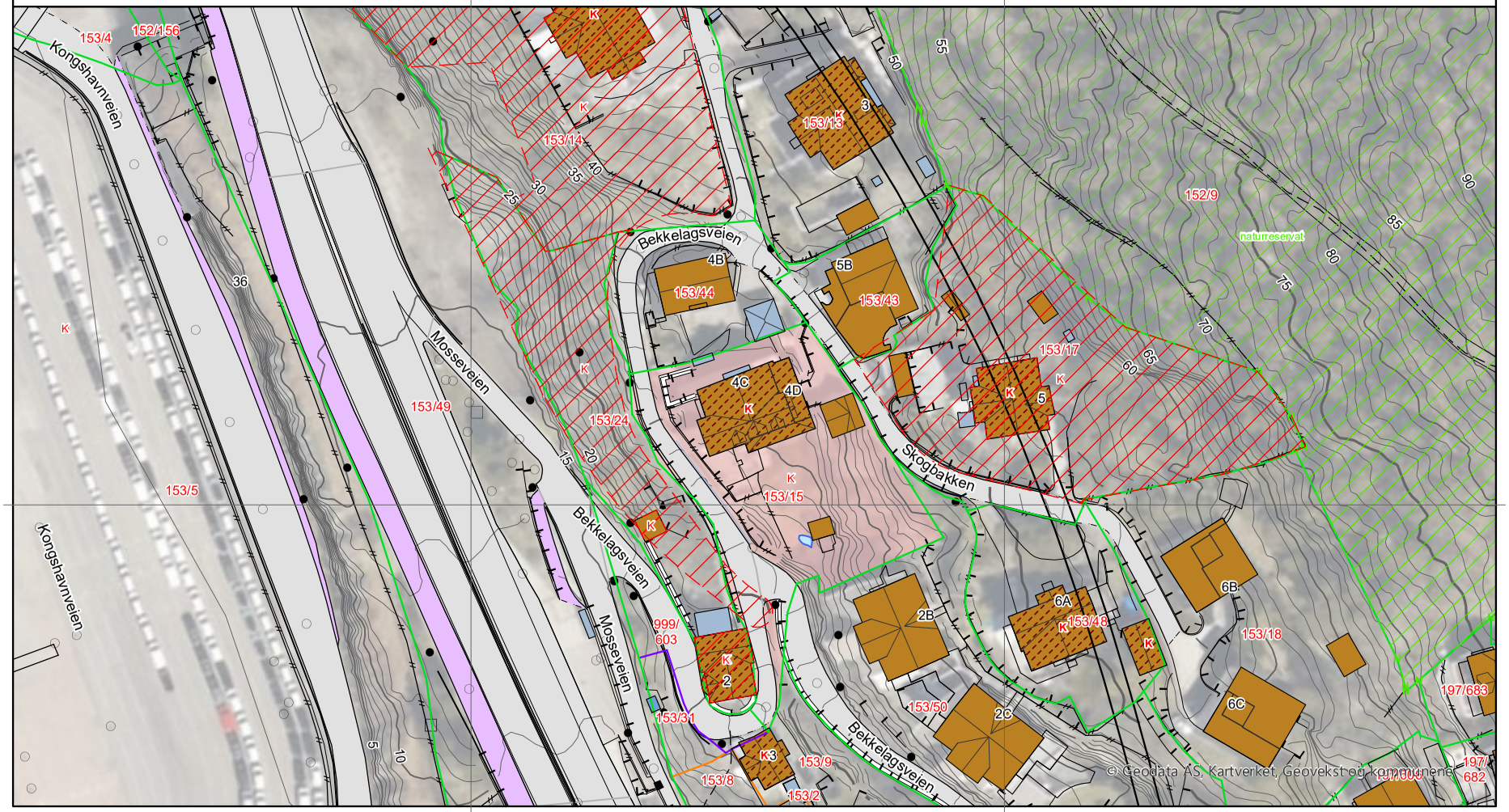
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/153/15/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

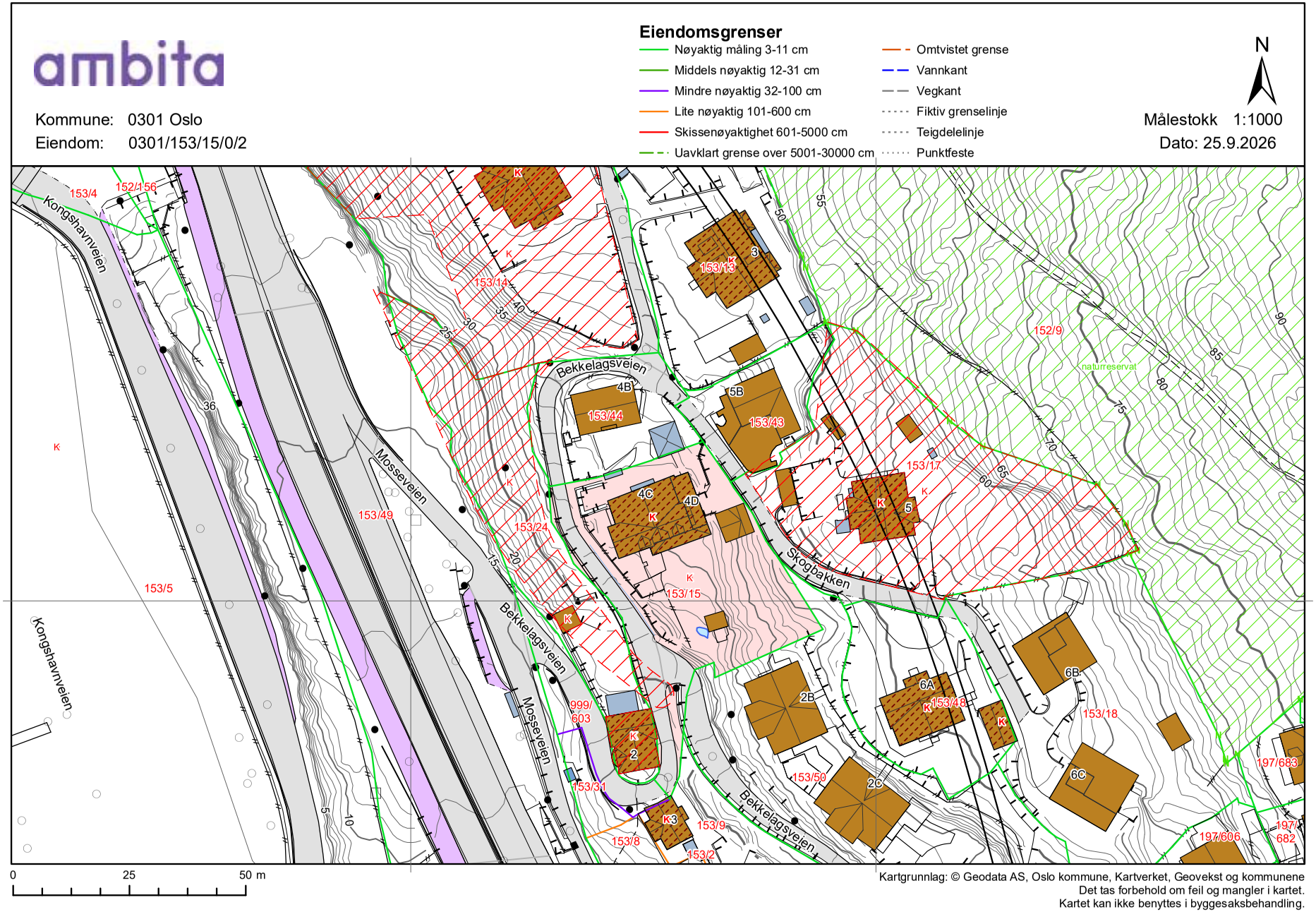
N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/153/15/0/2
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2026
Kongshavnveien
Bekkelagsveien
Mosseveien
Skogbakken
naturreservat
153/4
152/156
153/5
153/49
153/24
153/14
153/13
153/44
153/43
153/17
153/15
152/9
153/48
153/18
153/50
153/31
153/9
153/8
153/2
197/683
197/606
999/603
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita

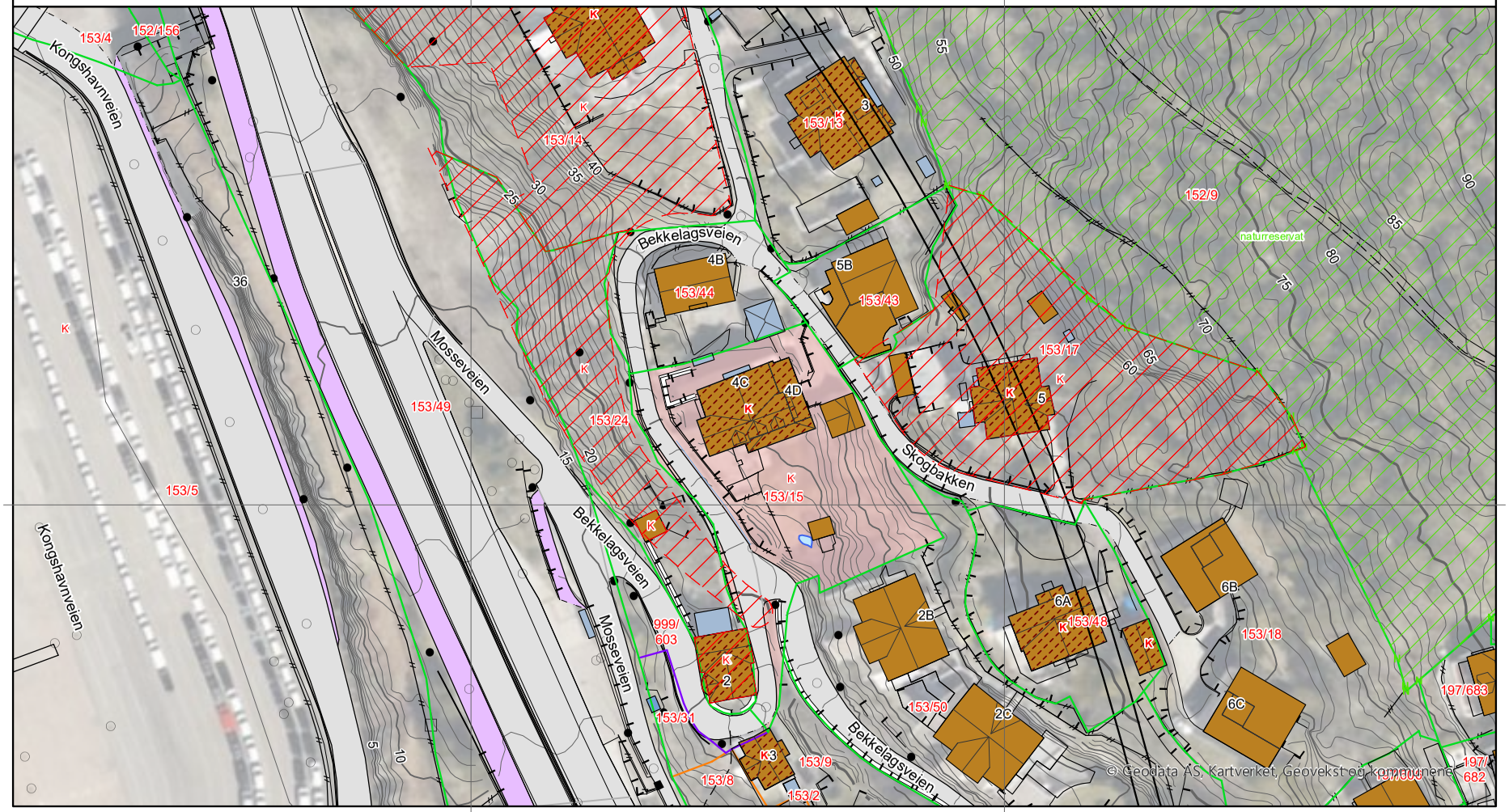
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/153/15/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/153/15/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Oslo

Utskriftsdato: 25.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 25.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-153/15 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Skogbakken 4C 1177 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 84 130,53
Fakturamottaker:	Larsen Øystein-Andreas Skogbakken 4c 1177 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Larsen Øystein-Andreas	Totalt	NOK 84 130,53

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	4	**24 601,13**	**0,00**	26090000044192041	12212087	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**24 601,13**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	29 384,62
Vann- og avløpsgebyr	54 456,91
Renter	52,00
Totale avgifter	**84 130,53**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 25.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-153/15/0/2	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Skogbakken 4C 1177 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Shaqiri Drinor Skogbakken 4c 1177 OSLO		
Eiernavn:	Shaqiri Drinor	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Utskriftsdato: 25.09.2026

Eiendomsinformasjon

Kommune	0301 OSLO
Matrikkelnummer	0301-153/15/0/2
Adresse	Skogbakken 4C

Elektrisk anlegg med tilsynsinformasjon

Forbehold
Opplysningene på denne siden er utlevert av Det lokale eltilsynet (DLE) i medhold av offentleglova § 3. Informasjonen er en forenklet fremstilling av tilsynsresultatet og angir hvorvidt det foreligger registrerte avvik med pålegg om retting. Den gir ikke en fullstendig gjengivelse av tilsynsrapporten eller alle detaljer fra kontrollen.

Opplysningene publiseres slik de er mottatt fra DLE, uten garanti for fullstendighet, nøyaktighet eller oppdateringsgrad. Dersom det ønskes komplett tilsynsrapport eller ytterligere dokumentasjon/informasjon, kan DLE kontaktes på tilsyn@elvia.no.

DLE gjennomfører stikkprøvebaserte tilsyn i henhold til retningslinjer fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Slike kontroller innebærer ikke en uttømmende gjennomgang eller en fullstendig godkjenning av det elektriske anlegget. For en grundigere vurdering, anbefales det å engasjere en registrert elektrovirksomhet.

Postadresse
Elvia AS
Postboks 4100
2307

Hovedkontor
Vangsvegen 73

2317

Kontakt
tilsyn@elvia.no
21495067

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Oslo	301	-	153	/	15	/	0	/	2

Oversiktskart



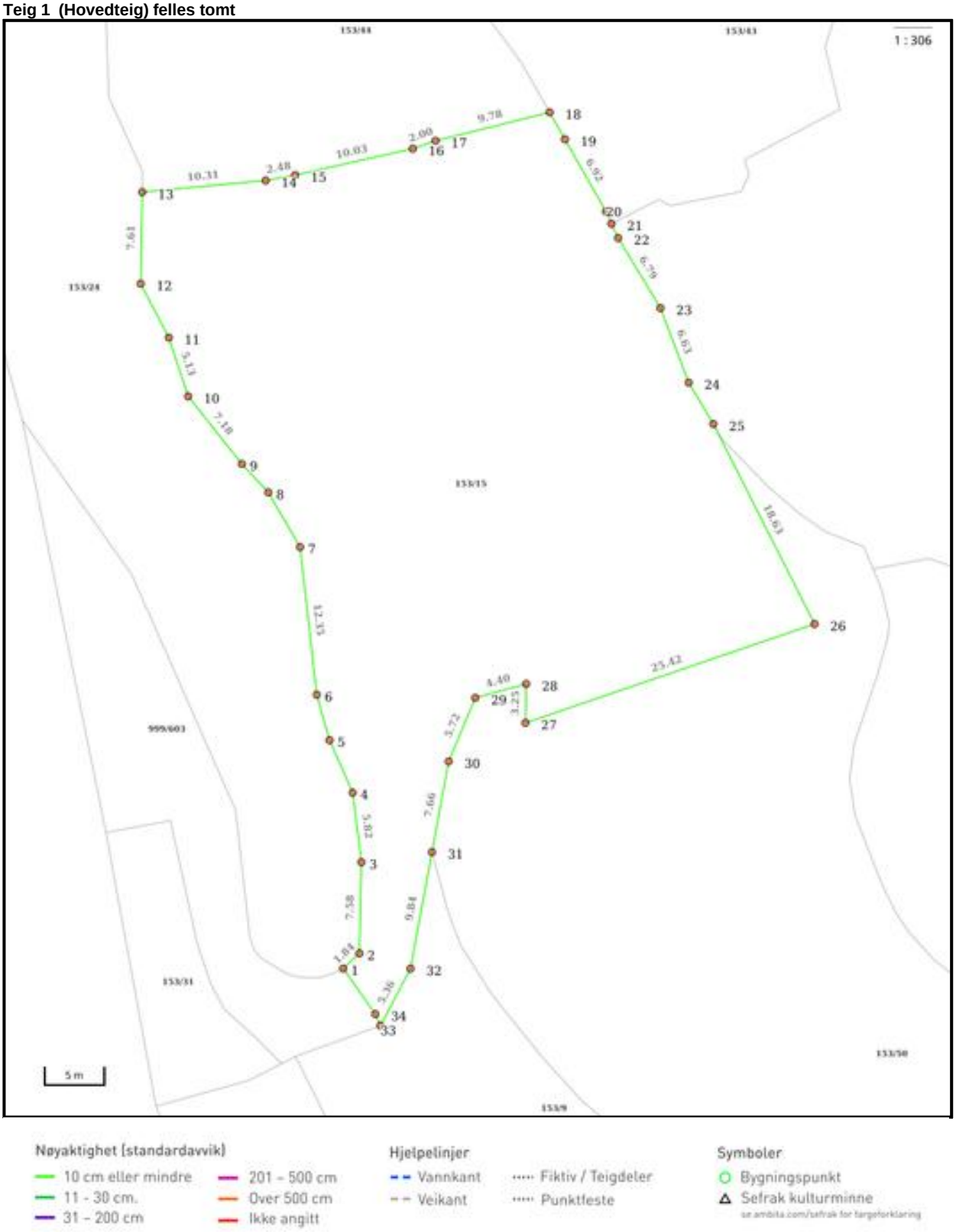
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 951,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 861,83	599 052,15	1,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 639 863,20	599 053,38	7,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 639 870,76	599 052,86	5,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 639 876,45	599 051,62	4,77m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 639 880,62	599 049,30	3,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 639 884,28	599 047,90	12,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 639 896,38	599 045,41	5,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 639 900,66	599 042,37	3,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 639 902,82	599 039,97	7,18m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 639 908,01	599 035,01	5,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 639 912,72	599 032,97	5,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 639 916,97	599 030,23	7,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 639 924,56	599 029,67	10,31m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 639 926,45	599 039,81	2,48m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 639 927,12	599 042,20	10,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 639 930,19	599 051,75	2,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 639 931,01	599 053,57	9,78m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 639 934,23	599 062,81	2,57m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 639 932,12	599 064,28	6,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 639 926,44	599 068,23	1,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 639 925,48	599 068,77	1,32m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
22	6 639 924,34	599 069,43	6,79m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 639 918,87	599 073,46	6,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 639 912,91	599 076,36	4,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 639 909,67	599 078,71	18,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
26	6 639 893,88	599 088,60	25,42m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 639 883,52	599 065,39	3,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 639 886,76	599 065,17	4,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 639 885,22	599 061,05	5,72m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 639 879,76	599 059,33	7,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 639 872,13	599 058,63	9,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
32	6 639 862,33	599 057,73	5,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 639 857,38	599 055,67	1,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
34	6 639 858,30	599 055,15	4,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 153, Bruksnr 15, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	14	Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Skogbakken 4 C, gatenr 16499	**Grunnkrets:**	3005	Nedre Bekkelaget
(fra bruksenhet)	1177 Oslo	**Valgkrets:**	1403	Nedre Bekkelaget skole
Oppdatert:	24.09.2025	**Kirkesogn:**	1020503	Bekkelaget og Ormøy
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	11.09.2025	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	189/494
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 951,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
128199	Funnsted	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	03.08.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
25988	04 - Kommune	Bekkelagsveien 2 - Skogbakken 5	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	03.08.2026		
Oppdatert:	03.08.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=25988	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	21.08.2025	Etablert/Endret	0301/153/15	0,0
	Matrikkelført:	21.08.2025	Etablert/Endret	0301/153/15/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/153/15/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/153/15/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogbakken 4 C	H0201	Bolig	172,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	599,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	599,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1898
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	80360045			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			113,0		113,0				
H01	1		182,0		182,0				
H02	1		182,0		182,0				
H03	1		122,0		122,0				

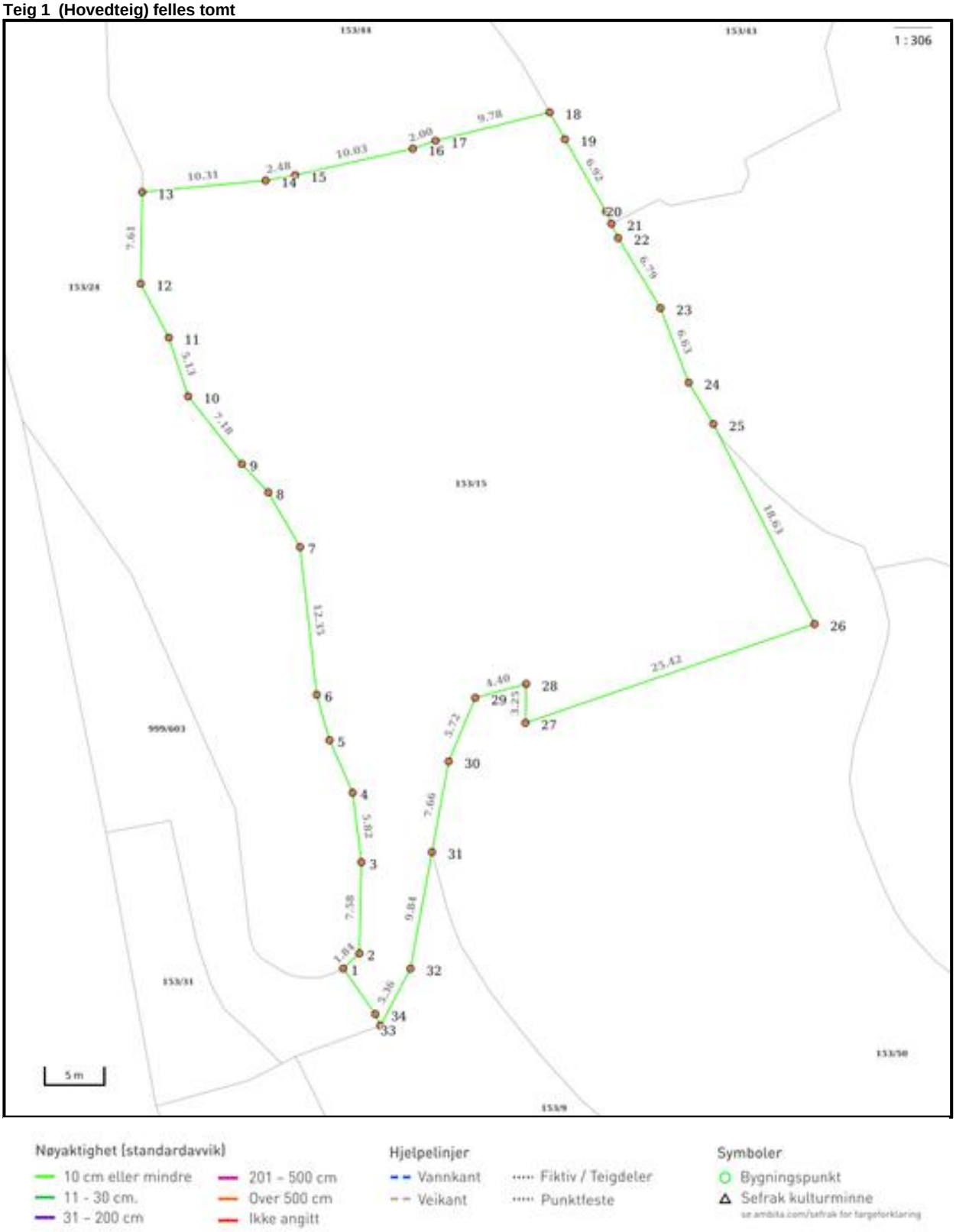
Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 3005 32	Villa, Tre, Skogbakken 4	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		I 1908 ble det anmeldt reparasjonsarbeid etter vannskade. Nylig renovert	

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 951,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 861,83	599 052,15	1,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 639 863,20	599 053,38	7,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 639 870,76	599 052,86	5,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 639 876,45	599 051,62	4,77m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 639 880,62	599 049,30	3,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 639 884,28	599 047,90	12,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 639 896,38	599 045,41	5,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 639 900,66	599 042,37	3,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 639 902,82	599 039,97	7,18m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 639 908,01	599 035,01	5,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 639 912,72	599 032,97	5,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 639 916,97	599 030,23	7,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 639 924,56	599 029,67	10,31m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 639 926,45	599 039,81	2,48m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 639 927,12	599 042,20	10,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 639 930,19	599 051,75	2,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 639 931,01	599 053,57	9,78m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 639 934,23	599 062,81	2,57m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 639 932,12	599 064,28	6,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 639 926,44	599 068,23	1,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 639 925,48	599 068,77	1,32m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
22	6 639 924,34	599 069,43	6,79m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 639 918,87	599 073,46	6,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 639 912,91	599 076,36	4,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 639 909,67	599 078,71	18,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
26	6 639 893,88	599 088,60	25,42m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 639 883,52	599 065,39	3,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 639 886,76	599 065,17	4,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 639 885,22	599 061,05	5,72m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 639 879,76	599 059,33	7,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 639 872,13	599 058,63	9,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
32	6 639 862,33	599 057,73	5,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 639 857,38	599 055,67	1,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
34	6 639 858,30	599 055,15	4,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 153, Bruksnr 15, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	14	Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Skogbakken 4 C, gatenr 16499	**Grunnkrets:**	3005	Nedre Bekkelaget
(fra bruksenhet)	1177 Oslo	**Valgkrets:**	1403	Nedre Bekkelaget skole
Oppdatert:	24.09.2025	**Kirkesogn:**	1020503	Bekkelaget og Ormøy
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	11.09.2025	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	189/494
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 951,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
128199	Funnsted	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	03.08.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
25988	04 - Kommune	Bekkelagsveien 2 - Skogbakken 5	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	03.08.2026		
Oppdatert:	03.08.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=25988	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	21.08.2025	Etablert/Endret	0301/153/15	0,0
	Matrikkelført:	21.08.2025	Etablert/Endret	0301/153/15/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/153/15/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/153/15/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogbakken 4 C	H0201	Bolig	172,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	599,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	599,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1898
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	80360045			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			113,0		113,0				
H01	1		182,0		182,0				
H02	1		182,0		182,0				
H03	1		122,0		122,0				

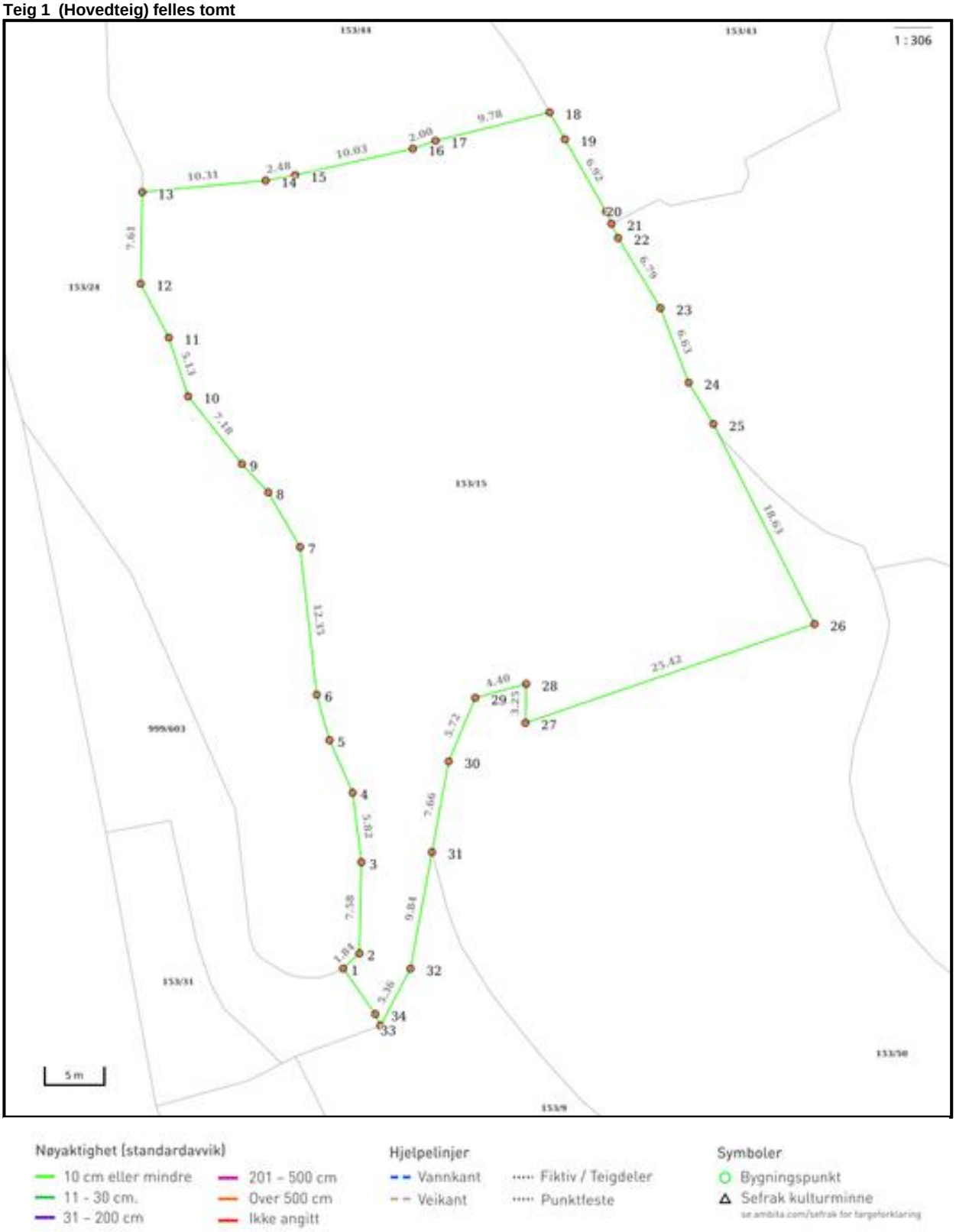
Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 3005 32	Villa, Tre, Skogbakken 4	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		I 1908 ble det anmeldt reparasjonsarbeid etter vannskade. Nylig renovert	

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 951,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 861,83	599 052,15	1,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 639 863,20	599 053,38	7,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 639 870,76	599 052,86	5,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 639 876,45	599 051,62	4,77m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 639 880,62	599 049,30	3,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 639 884,28	599 047,90	12,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 639 896,38	599 045,41	5,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 639 900,66	599 042,37	3,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 639 902,82	599 039,97	7,18m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 639 908,01	599 035,01	5,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 639 912,72	599 032,97	5,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 639 916,97	599 030,23	7,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 639 924,56	599 029,67	10,31m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 639 926,45	599 039,81	2,48m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 639 927,12	599 042,20	10,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 639 930,19	599 051,75	2,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 639 931,01	599 053,57	9,78m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 639 934,23	599 062,81	2,57m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 639 932,12	599 064,28	6,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 639 926,44	599 068,23	1,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 639 925,48	599 068,77	1,32m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
22	6 639 924,34	599 069,43	6,79m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 639 918,87	599 073,46	6,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 639 912,91	599 076,36	4,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 639 909,67	599 078,71	18,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
26	6 639 893,88	599 088,60	25,42m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 639 883,52	599 065,39	3,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 639 886,76	599 065,17	4,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 639 885,22	599 061,05	5,72m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 639 879,76	599 059,33	7,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 639 872,13	599 058,63	9,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
32	6 639 862,33	599 057,73	5,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 639 857,38	599 055,67	1,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
34	6 639 858,30	599 055,15	4,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614859877
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
110164	LARSEN ØYSTEIN-ANDREAS		SKOGBAKKEN 4, 1177 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	153	15

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	153	15	0	1	189 / 494	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	153	15	0	2	189 / 494	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	153	15	0	3	116 / 494	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1077298 Tinglyst: 11.09.2025
STATENS KARTVERK

21.08.2025 12:56

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1077298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 14:59

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 990 84703 Linus Ringström

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Øystein-Andreas Larsen	110164[redacted]	oystlars64@gmail.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Skogbakken 4	1177	Oslo	92030831

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	153	15	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
110164[redacted]	Øystein-Andreas Larsen	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	189	B	13				25				37				49			
2	B	189	B	14				26				38				50			
3	B	116	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 494						Nevner = 494													

Dato	Innsenderens underskrift
20.06.2025	ØYSTEIN A. LARSEN Øystein A. Larsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

20/6-25 ØAL

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20.06.2025	ØYSTEIN A. LARSEN Øystein A. Larsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

20/6-25 ØAL

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20.06.2025	Øystein A. Larsen	Øystein-Andreas Larsen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	153	15	

Dato	Underskrift	Stempel
18.8.25		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
20.06.2025	ØYSTEIN A. LARSEN Øystein A. Larsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

20/6-25 ØAL

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		494				Nevner =		494											

Dato	Innsenderens underskrift
20.06.2025	ØYSTEIN A LARSEN Øystein A. Larsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

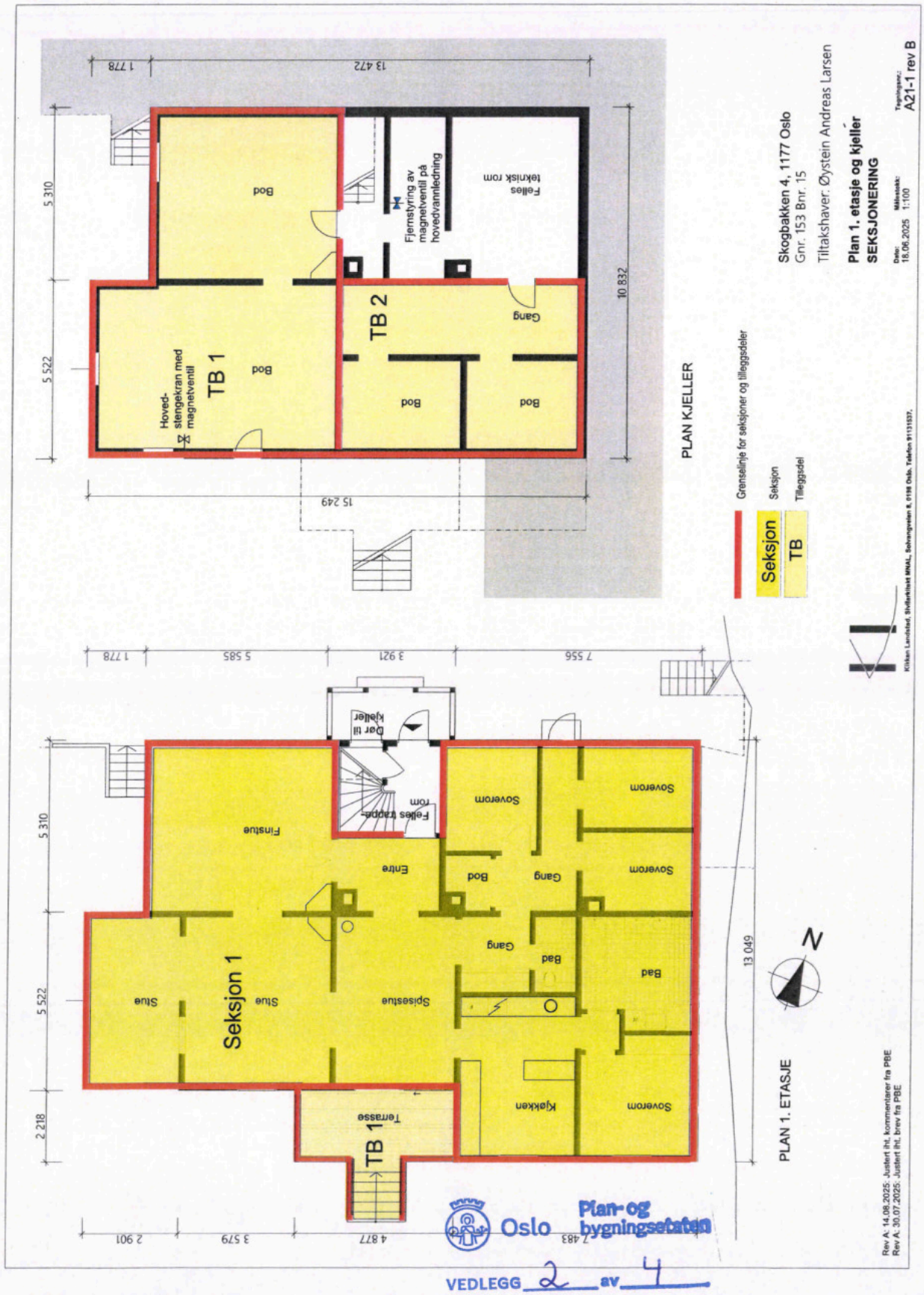
20/6-25 ØAL

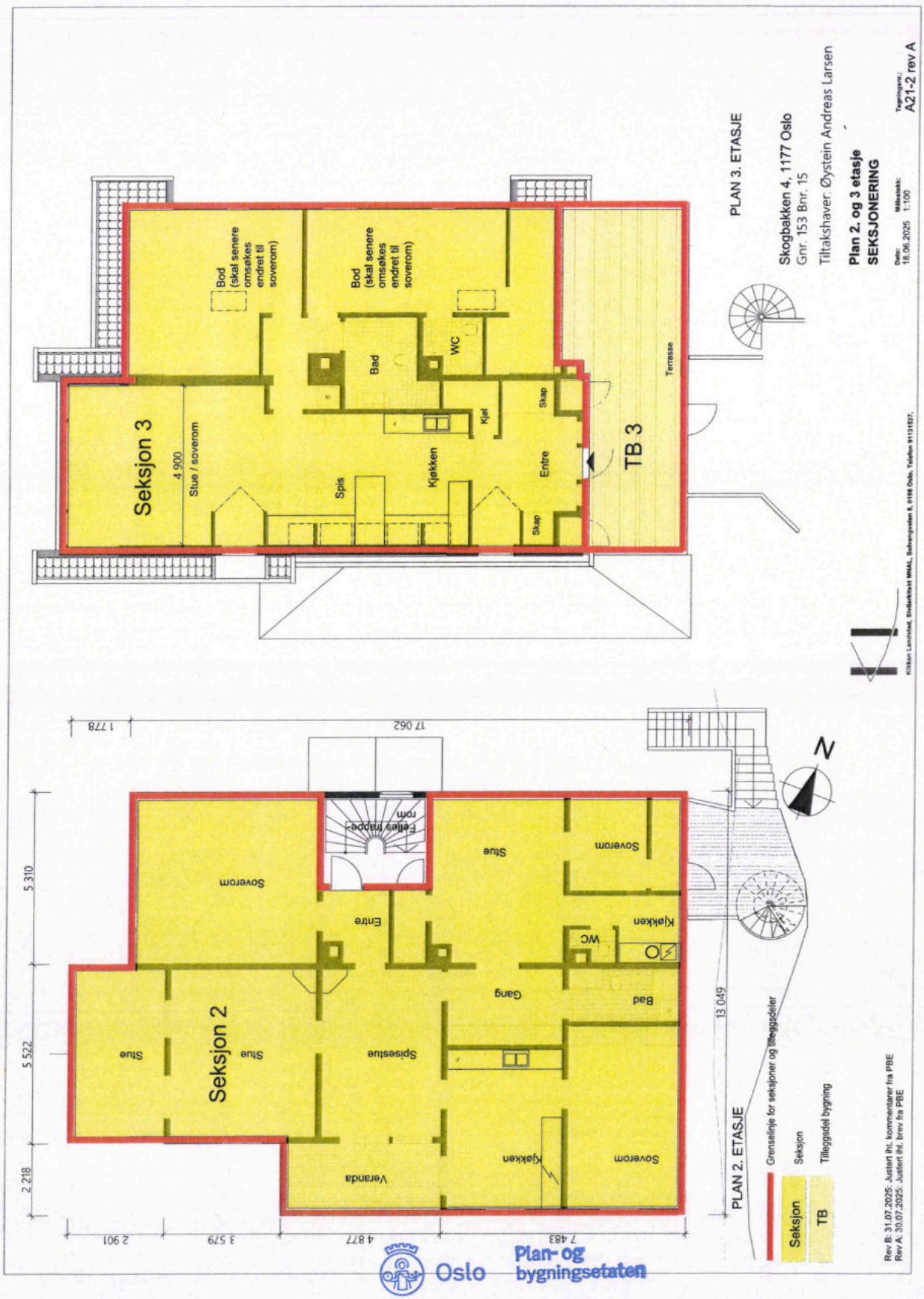


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 4

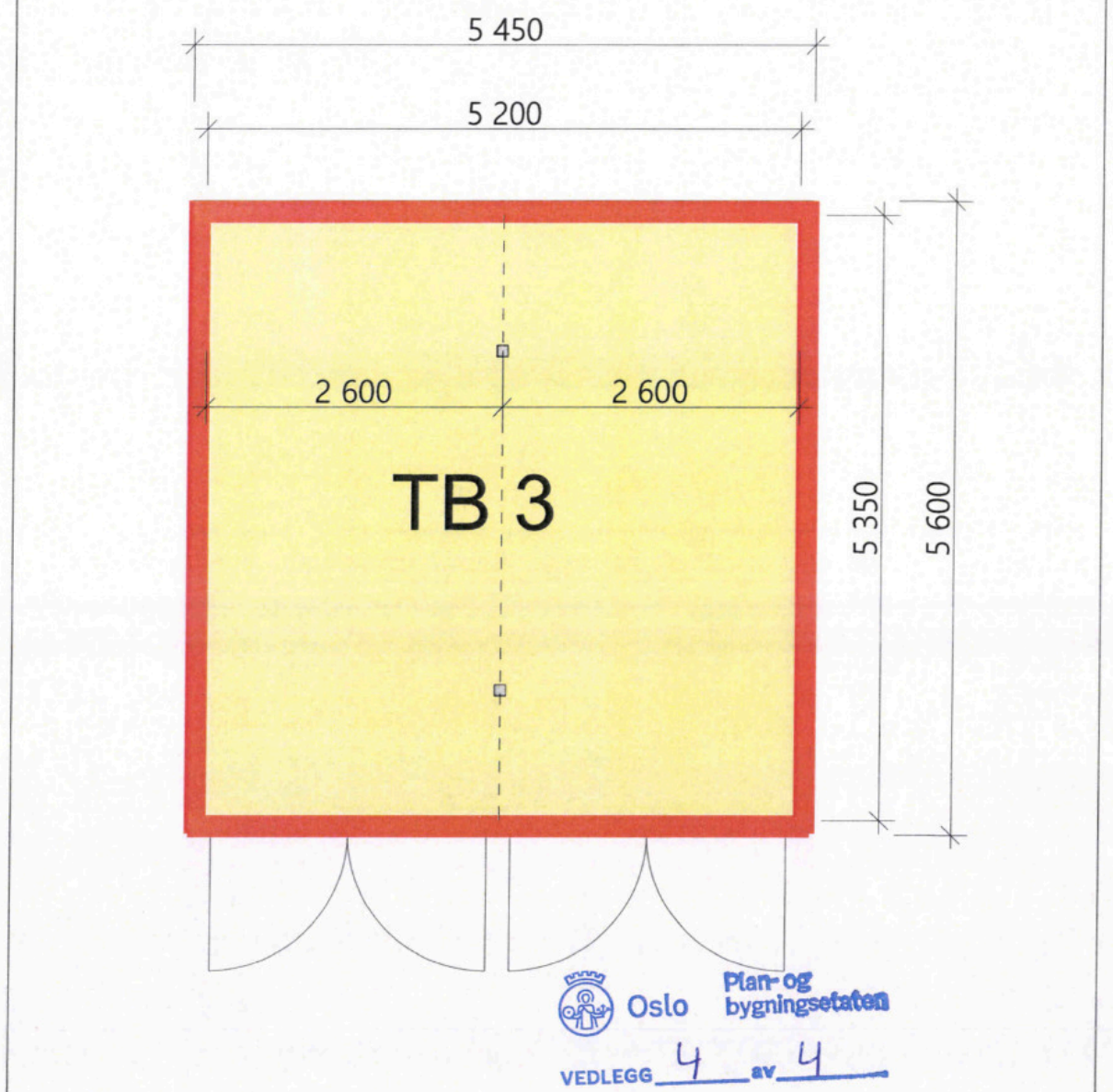
Oslo Dato: 01.02.2021 Bruker: svgr Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Situasjonskart** – Kartet er sammenstilt for: Byggesak PlottID/Best.nr: 202849/ 86419736 Adresse: SKOGBAKKEN 4 Gnr/Bnr: 153/15	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. Beskrivelse: SEKSJONERINGSPLAN UTOMHUS NR: 2 rev B Dato: 20.06.2025 Revidert dato: 31.07.2025
	Deres ref.: Kommentar:	


PLAN KJELLER
Skogbakken 4, 1177 Oslo
Gnr. 153 Bnr. 15
Tiltakshaver: Øystein Andreas Larsen
Plan 1. etasje og kjeller
SEKSJONERING
Dato: 18.06.2025
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A21-1 rev B
Grenselinje for seksjoner og tilleggsdeler
Seksjon
Tilleggsdel
Seksjon
TB
TB 1
TB 2
Bod
Fellesrom
Fjernstyring av magnetventil på hovedvannledning
Hoved-stengekran med magnetventil
Gang
13 472
1 778
5 310
5 522
10 832
15 249
PLAN 1. ETASJE
Seksjon 1
Stue
Spisestue
Kjøkken
Soverom
Bad
Gang
Entre
Finstue
Fellesrom
Dør til kjeller
Terrasse
1 778
5 585
3 921
7 556
5 310
5 522
2 218
13 049
2 901
3 579
4 877
7 483
Rev A: 14.08.2025: Justert iht. kommentarer fra PBE
Rev A: 30.07.2025: Justert iht. brev fra PBE
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 4



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 3 av 4



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 4 av 4

TB Tilleggsdel bygning

Skogbakken 4, 1177 Oslo
Gnr. 153 Bnr. 15

Tiltakshaver: Øystein Andreas Larsen

Rev B: 31.07.2025: Justert iht. kommentarer fra PBE

Garasje
SEKSJONERING

Dato: 18.06.2025
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A21-3 rev B

Kikkan Landstad, Sivilarkitekt MNAL, Solvangveien 8, 0198 Oslo. Telefon 91131537.

Stempelmrk. Kr. 1.500.-
Resevert den 3/4-63 Bygler.

3930

3 APR 1963

KJÖPEKONTRAKT

.....

Mellom fröken Ella Hilton, Skogbakken 4, Bekkelaget som selger, og Hans Larsen, Kolstadgaten 12, Oslo som kjöper, er idag inngått sådan avtale:

- 1 -

Fröken Ella Hilton selger til Hans Larsen sin eiendom, gnr. 153, bnr. 15 - Skogbakken 4, Bekkelaget - bortsett fra en tomt som skal fradeles i eiendommens nordre del, for en sum, stor kr. 150.000.00 - etthundre-ogfemtitusenkroner - hvortil kommer omkostninger til takster, tinglesning, stempel m.v., samt 2 % provisjon til h.r.advokat Oluf Lütz ow Erlandsen.

- 2 -

Eiendommen overtas i den stand som kjöperen har besiktiget den, og selgeren overtar intet ansvar for feil eller mangler av noen art, det være seg åpenbare eller skjulte. Selgeren garanterer eiendommen fri for andre pengeheftelser enn 1.prioritetslånet, kr. 40.000.-, og det foreligger heller ikke påbud av noen art vedrörende eiendommen.

- 3 -

Kjöperen er kjent med at selgeren holder tilbake en tomt i eiendommens nordre del, 792.3 kvm. ifölge Oslo Oppmålingsvesens situasjonskart av desember 1962. Tomten skal selgeren bebygge med en bungalow med tilhörende dobbeltgarasje.

Kjöperen forplikter seg til å gi alle tillatelser som måtte være nödvendige i henhold til bl.a. Bygningsloven, Naboloven m.v., for at fröken Hilton skal få sitt bygg oppfört.

Kjöperen har rett til å benytte innkjörselsvei over den fradelte tomt.

I delelinjen mellom hovedeiendommen og den fradelte tomt skal det settes opp et lite diskret gjerde, med port for innkjöring til hovedeiendommen, og utgiftene hertil er partene enige om å dele med en halvpart hver, når gjerdet blir satt opp.

- 4 -

Eiendommen overtas av kjöperen pr. 1/4-1963.

Selgeren skal imidlertid så lenge hennes byggearbeide pågår, ha rett til å disponere

av leiligheten i 1.etasje, det som hun idag har til soverom, stue, spisestue og verandaværelset. Likeledes skal hun disponere kjökken, bad - dog med de innskrenkninger som följer av punkt 5, nedenfor. Denne disposisjonsrett er dog begrenset til å vare ut året 1963.

Er hennes bygg ikke ferdig ved årsskiftet 1963/64, plikter hun,om kjöperen forlanger det, å tilflytte hybelleiligheten i den andre delen av 1.etasje.

Den leie fröken Hilton skal betale for leiligheten stipuleres til kr. 5o.- pr. mnd.
Hun skal da ikke ha refundert noe for ström til hybelleieforholdet, der leien er inklusive ström.
Eventuell leie for hybelleilighet om fröken Hilton må flytte dit, blir senere å avtale, eventuelt fastsatt av Prisnemnda.

- 5 -

Kjöperen overtar straks de tre rom som fröken Hilton har bortleiet i 1.etasje. Han tar videre forbehold om når som helst å sette igang mulige ombyggingsarbeider i denne del av huset, herunder også arbeider som kan berøre fröken Hiltons kjökken og bruk av dette, dog således at kjöperen vil vise fröken Hilton nödvendig hensyn, både med hensyn til arbeidet, og varsel för arbeidet iverksettes.

- 6 -

Kjöpesummen, kr. 15o.ooo.oo - erlegges således:

Kjöperen overtar 1.prioritetslånet til Bergen Industri-Investering A/S' Pensjonskasse kr. 4o.ooo.-

Kjöperen utsteder til selgeren en pantobligasjon med 2.prioritet, 2½% p.a. over Norges Banks diskonto til enhver tid, dog minimum 6 % p.a. " 11o.ooo.-
Obligasjonen avdras med kr. 26.ooo.- straks kjöperens lån i Overformynderiet utbetales, samt ytterligere kr. 4o.ooo.- når oppgjöret som kjöperen får fra Oslo Kommune foreligger, begge belöp dog senest innen 1/5-1963. Restobligasjonen, kr. 44.ooo.- skal være oppsigelig med 6 måneders varsel.
Obligasjonen skal vike prioritet for nytt 1.prioritetslån til Oslo Overformynderi, stor kr. 66.ooo.-.

Omkostningene erlegges ved denne kontrakts underskrift.

Pro& kontra gjöres opp pr. 1/5-1963.

Nærværende kontrakt er opprettet i 2 - to - eksemplarer, hvorav partene har fått ett eksemplar hver.

Oslo, den 29.mars 1963.

Som selger: Som kjöper:

Ella Hilton Hans Larsen

S K J Ö T E

Undertegnede fröken Ella Hilton, födt 5/10-1908 - skjöter og overdrar herved til Hans Larsen, f. 3/9-1927, sin eiendom

Skogbakken 4, Bekkelaget

gnr. 153, bnr. 15 i Oslo (Aker)

Dog bemerkes at fröken Ella Hilton har holdt tilbake en byggetomt i eiendommens nordre del, stor 792.3 kvm. ifölge Oslo Oppmålingsvesens situasjonskart av desember 1962, hvilken tomt er gitt betegnelsen Skogbakken 4 b, uten at den i skjötningsöyeblikket er gitt eget bruksnummer.

Kjöpesummen utgjör

kr. 150.000.00 - etthundreogfemtitusenkroner-

hvilken kjöpesum er avgjort på omforenet måte.

Oslo, den 29.mars 1963.

Ella Hilton

Ella Hilton

Undertegnede bekrefter herved at fröken Ella Hilton har undertegnet ovenstående skjöte personlig og i mitt nærvær, og at hun er over 21 år.

d.u.s.
Oluf Lützow Erlandsen
h.r.adv.

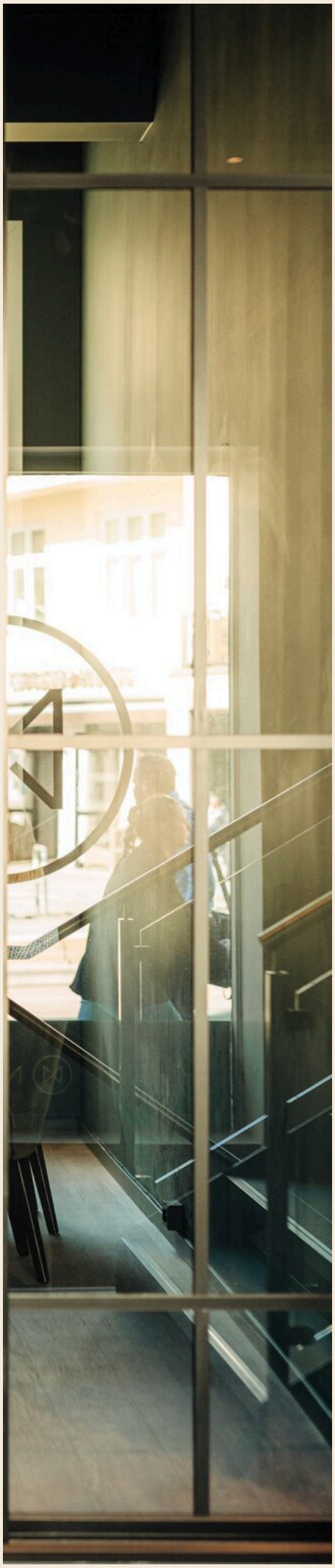
Avskriftens riktighet bekreftes:

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0191/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogbakken 4C 1177 OSLO
Matrikkel: Gnr 153, bnr 15, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Daniel Wangen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
d.wangen@nordvikbolig.no
913 69 901



Bettina Løvås Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
b.fredriksen@nordvikbolig.no
412 51 669

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