

Havnabakken 15

Unik enebolig med vid fjordutsikt og gode solforhold





PRISANTYDNING: KR. 20 500 000,-

+ Omkostninger Kr. 513 670,-

- Enebolig på nordberg
- Stor tomt med velstelt hage og anneks
- Garasje og carport
- 3-5 soverom
- Store terrasser og innglasset vinterhage

Unik enebolig med vid fjordutsikt og gode solforhold

OSLO | NORDBERG

Enebolig med svært attraktiv beliggenhet på Nordberg. Boligen har store terrasser og en innglasset vinterhage. I underetasjen finnes innredet leilighet/hybeldel samt en stor garasje, med plass til én bil. Tomten er stor og solrik, med en opparbeidet velstelt hage, anneks og en carport med plass til to biler.

Boligen ligger i et rolig, trafikkstille og veletablert område, med nærhet til gode turmuligheter sommer og vinter, blant annet utsiktspunktet Tyskertoppen og Havnabakken friluftsområde. Det er kort vei til barnehager og skoler på alle trinn, samt fotballbane, tennis og andre fritidsaktiviteter. Boligen har umiddelbar nærhet til kollektivtransport.

NØKKELINFORMASJON

Adresse	Havnabakken 15
Verditakst	kr 20 500 000,-
Omkostninger (se pkt 3.6)	kr. 513 670,-
Totalpris*	kr. 21 013 670,-

* Forutsetter salg til prisantydning

BRA/P-rom enebolig m/garasje	267/212 m2
BRA/P-rom anneks	12/12 m2
Tomtens areal	1212,3 m2
Antall soverom	3-5
Boligtype	Enebolig
Eierform (se pkt 2.3)	Selveier
Byggeår	1942

1 BESKRIVELSE

1.1 EIENDOMMEN OG BELIGGENHET

Eneboligen har en attraktiv beliggenhet på Nordberg, med vid fjordutsikt og gode solforhold. Sørvestvendt eiendom, med solgang hele året. Uhindret utsikt med et vidt utsyn over Oslo og Oslofjorden. Eiendommen har flere unike uteområder til bruk alle årstider.

Det er kort vei til barnehager og skoler på alle trinn. Området er barnevennlig og trafikkstille med gode turmuligheter både sommer og vinter. Tomten har to innkjøringer med grus og gressplen med beplantning.

REGISTERBETEGNELSE MM.

Gnr. 52, bnr. 417, Oslo.

Adresse: Havnabakken 15, 0874 Oslo.

Hjemmelshavere:

Tore Wold og Tone E. Solem Wold

I nærområdet finner du bl.a.:

Turområder, matbutikk, skole, barnehage, fotballbane og kollektivtransport.

1.2 INNEHOLDER

U. Etasje hoveddel:

Vindfang, to ganger, toalett, vaskerom, to boder og garasjerom

U. Etasje hybel:

Vindfang, kjøkken, stue/soverom, bad, gang. Se punkt 3.4 og 3.12 for merknader.

Første etasje:

Entré med trapp, gang, stue, spisestue, kjøkken, toalett, innglasset vinterhage

Andre etasje:

Gang, stue/soverom, tre soverom, bad

Areal enebolig:

BRA 267 m², P-rom 212 m²

2 UTSTYR OG INNREDNING

Generelt vises til punkt 3 nedenfor, og til innhentet tilstandsrapport som er eget vedlegg til denne salgsoppgaven.

Nedenstående opplysninger er hentet fra tilstandsrapporten, som gir mer utfyllende informasjon om tilstand og funn.

Opplysningene her i punkt 2 er kun ment å gi en kortfattet oppsummering med illustrerende beskrivelse av hva boligen inneholder. Kjøpere må sette seg inn i tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og fullstendige opplysninger.

2.1 INNVENDIG

2.1.1 Kjøkken

Hoveddel:

Takhøy kjøkkeninnredning (Aster) med heltre malte/beisede profilerte fronter, enkelte med glassfelter. Heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, kokeplate, kombinert kjøl-/fryseskap. Ventilator med kanal ut gjennom yttervegg. Montert i 2004 ifølge tidligere takst.

Hybel:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilter ventilator.

2.1.2 Stue

Det er en åpen peis plassert i stuen i 1. etasje.

2.1.3 Baderom

1. etasje:

Toalettrom med servant og gulvmontert wc. Det er korkfliser på gulvet og malte glatte vegger.

2. etasje:

Fliser på gulv med gulvvarme og veggfliser. Gulvmontert wc, søyleservant og dusjkabinett. Fra 2004 ifølge tidligere takst.

Hybel:

Flislagt gulv med gulvvarme. Våtromstapet på vegger. Gulvmontert wc, servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin. Utført i 1989 ifølge tidligere takst.

Kjeller:

Enkelt toalettrom med gulvmontert wc. Fliser på gulvet og malte pussede vegger.

2.1.4 Vaskerom

Vaskerom med malt støpt dekke, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Benkeinnredning med utslagsvask. Sluk av støpejern.

2.1.5 Soverom

Det er tre soverom i 2. etasje. Ett av disse har en vedovn. Det er også en stue i samme etasje som kan anvendes som soverom dersom dette er ønskelig. Ett av soverommene er har eget hybelkjøkken med vann- og avløp.

2.1.6 Balkong og terrasse

Sørvendt delvis overbygd terrasse i 1. etasje, over tilbygg, med skiferstein på dekket. Murte, malte, pussede rekkverk med blomsterkasse og utepeis. Terrassen er delt opp i to områder hvor en er med overbygd jacuzzi.

Sørvendt balkong i 2. etasje. Areal på ca. 3 m²

2.1.7 Carport

Carport med oppmålt areal på ca. 30 m². Pulttak tekket med takpapp. Undertak av rupanel. Tre sider kledd med malt stående trepanel. Ikke byggemeldt.

2.1.8 Anneks

Anneks bygget av håndlaftet tømmer. Bjelkelag av tre fundamentert på støpte søyler. Saltak tekket med papp med undertak av OSB-plater. Delvis overbygd repos og tretrapp. Innvendig med gulvbord tilleggs isolert vegger med ubehandlede trepanel, isolert tak tekket med ubehandlet trepanel. Tredør med glassfelt. Innlagt strøm. Ikke byggemeldt.

3 ØVRIGE OPPLYSNINGER

3.1 BEBYGGELSEN – TEKNISK BESKRIVELSE, VERDI- OG TILSTANDSVURDERING

Takstmann Atle Arkøy har per 11.05.2024, utarbeidet en verdi- og tilstandsvurdering på eiendommen etter oppdrag fra Bing Hodneland advokatselskap DA.

Verdivurderingen er vedlagt salgsoppgaven. Vurderingen konkluderer med en markedsverdi på kr. 20.500.000.

Interessenter og kjøpere forutsettes å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten, som inneholder utfyllende og viktige opplysninger om eiendommens tilstand, svekkelser og vedlikeholdsbehov. Ved motstrid mellom opplysninger i denne salgsoppgaven og tilstandsrapporten, går opplysningene i tilstandsrapporten foran. Medhjelper tar imidlertid ikke ansvar for opplysninger gitt i tilstandsrapporten.

3.2 TOMT

Eiet tomt på totalt 1212,3 m².

3.3 FORKJØPSRETT – RETT TIL Å TRE INN I HØYESTE BUD

Det er ikke forkjøpsrett for utenforstående. Salget skjer som ledd i tvangsoppløsning av sameie mellom dagens eiere av eneboligen/eiendommen. Begge sameierne har rett til å tre inn i høyeste bud. Dersom denne retten brukes, kan interessenter gi et høyere bud, som sameierne igjen kan tre inn i, etc. Ta kontakt med medhjelper dersom du ønsker nærmere opplysninger om retten til å tre inn i bud eller annet.

3.4 UTLEIE

Det er ingen særlige restriksjoner knyttet til utleie av hele eller deler av boligen. Annekset er ikke byggemeldt.

Det er ikke funnet dokumentasjon på godkjenning av deler underetasjen/tilbygg som er definert som hybel, som dermed ikke kan betraktes som godkjent. Kjøpere må selv undersøke forholdet nærmere, og om kjelleren bør omsøkes og om kjelleren kan leies ut til boligformål. Kjøpere må selv gjøre vurdering av dette og fremtidig utleie er fullt ut og alene kjøpers ansvar.

3.5 DRIFTS- OG EIERKOSTNADER

Alle kostnader til eie og drift av eiendommen påhviler kjøper. Det vil f.eks påløpe utgifter til kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, strøm, vedlikehold og tilsvarende.

3.6 OMKOSTNINGER

Ved eiendomsoverdragelsen påløper følgende kostnader for kjøper:

- Dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen.
- Tinglysningsgebyr for overføring av boligen, kr 585,-.

Side 4 av 8

- Evt. pantobligasjoner som skal tinglyses på boligen kr 585,-.

Det tas forbehold om endringer i gebyrsatsene.

Kjøper må svare for alle kostnader knyttet til tiltredelse av eiendommen.

Vi gjør oppmerksom på at utgifter som påløper/forfaller etter at bud er stadfestet og oppgjørsdagen er kommet (f.eks. kommunale skatter, avgifter og fellesutgifter) vil kjøperen ha risikoen for jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-31 første ledd første punktum. Se nærmere om dette under pkt. 4 nedenfor.

3.7 REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål jf. S-S-4220. Det er nedlagt midlertidig forbud mot tiltak ifm. pågående plansak (revisjon av småhusplanen), se sak 202102096 og 202304720. For ytterligere informasjon, kontakt medhjelper.

3.8 TINGLYSTE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Medhjelper har innhentet utskrift fra alle tinglyste heftelser i eiendommen. Kontakt medhjelper for innsyn i eller kopi av disse.

3.9 SERVITUTTER /RETTIGHETER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Tinglyste servitutter og heftelser vil forelegges kjøper.

3.10 FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest for våningshus med garasje datert 26.03.1942.

3.11 OFFENTLIG TRANSPORT

Eiendommen ligger få minutter unna T-banestasjonen Østhorn og bussholdeplass.

3.12 ANDRE SPESIELLE FORHOLD

Eiendommen vil ikke bli ryddet eller rengjort ytterligere og overtas slik den fremstår på visning, dog uten innbo og løsøre som dagens eiere velger å ta med seg.

Tilbygg/underetasje er ikke byggemeldt. Det er ikke fremlagt/funnet søknad om eller ferdigattest for tilbygg/underetasje fra 1987. Kjøper vil ha risikoen for ethvert forhold knyttet til dette.

3.13 OPPLYSNINGER FRA EIER

Følgende opplysninger er innhentet fra eier. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av opplysningene, som kjøper selv må vurdere innholdet av.

- Det er trippel-glass i flere dører og vinduer i 1. etasje, stuen og i vinterhagen (6m2) og ut til terrassen ca. 48m2 med spa pool.
- Huset er energibesparende grunnet tungt mørkt solid tømmer
- Hjørnetomt
- Påbygget – Det ble sendt inn papirer til Oslo kommune vedrørende hybelleiligheten. Bygningsetaten møtte opp for å kontrollere grunnmuren ved byggestart.
- Annekset – Hytten i tungt laftet tømmer kunne settes opp uten

søknad da størrelsen var under 14,9 m2 den gangen den ble satt opp.

- Hafslund strøm inspeksjon ble fullt ut gjennomgått i 2019. Noen små mangler ble rettet opp av fagelektriker. Kvitteing for oppdraget kan fremlegges.

3.14 VISNING OG OVERTAKELSE

Visning som annonsert eller etter avtale med megler, og overtakelse etter avtale.

3.15 MEGLERS VEDLERLAG

Meglers vederlag skal dekkes av kjøpesummen og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3, eventuelt § 3-6.

3.16 VEDLEGG

Vedlagt dette prospekt skal medfølge verddivurdering og budskjema. Megler har i tillegg innhentet diverse informasjon fra forretningsfører herunder borettslagets vedtekter.

3.17 MEGLER

Advokat Marius A. Rød
tlf. 901 02 309
mar@binghodneland.no
Ræder Bing advokatfirma AS

Dronning Eufemias gate 11

Postboks 2944 Solli, 0230 Oslo

Tlf. 23 27 27 00

SÆRLIGE VILKÅR VED TVANGSSALG

– les dette før du inngir bud

4.1 SALGSVILKÅR VED TVANGSSALG

Eiendommen selges som tvangsoppløsningssalg ved medhjelper i henhold til kjennelse fra Oslo byfogdembete.

Bing Hodneland advokatselskap DA ved advokat Marius A. Rød er oppnevnt som rettens medhjelper til å forestå og gjennomføre tvangssalget i henhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

Det gjelder særlige vilkår ved tvangssalg. De viktigste vilkårene er gjengitt i dette punkt 4 – men kjøper må være oppmerksom på at alle reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kommer til anvendelse. For kjøpere som ikke kjenner til denne, bør medhjelper konfereres særskilt før inngivelse av bud.

All informasjon om eiendommen, takst, forhold i eierseksjonssameiet mv er angitt iht innhentet informasjon fra nåværende eier.

4.2 SKRIFTLIGE BUD

Alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlige. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-

post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Ved inngivelse av første bud må budgiver benytte budskjema, samt legitimere seg overfor megler med gyldig legitimasjon. Budet skal være signert. Budet tas kun i betraktning dersom det er bindende i minst seks uker, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 11-26. Medhjelper har rett til å avvise bud inngitt per telefon, SMS eller e-post.

4.3 STADFESTELSE/AKSEPT AV BUD

Det høyeste budet etter budrunde vil bli forelagt saksøkerne som tar stilling til om budet ønskes stadfestet (akseptert) av Oslo byfogdembete. Dersom saksøkeren begjærer det, vil medhjelper forelegge budet for Oslo byfogdembete. Etter foreleggelse av budet tar retten stilling til om budet skal stadfestes innen ca 6 uker.

Rettens stadfestelseskjennelse vil normalt være rettskraftig etter 1 måned fra avsigelsen, men vil kunne påankes til lagmannsretten før den er rettskraftig. Budgivere må derfor påregne tid før de formelle avklaringene rundt budet foreligger. Kontakt medhjelper for nærmere informasjon om dette.

4.4 OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger må innbetales til medhjelpers meglerklientbankkonto før eiendommen kan tiltres/overtas og senest innen oppgjørsdagen.

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag, som settes tre måneder etter at kjøpers bud forelegges for Oslo byfogdembete. Betalingsplikten inntre

likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, se tvangsfullbyrdsesloven § 11-27. Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et rentetillegg – pr i dag på 6 %pa.

På anmodning til retten kan kjøper, hvis retten godtar det, tiltre eiendommen før den fastsatte oppgjørsdagen er kommet, dersom hele kjøpesummen med omkostninger er innbetalt til meglerklientbankkonto og saksøkte under tvangssalget har fraflyttet eiendommen.

4.5 OVERTAKELSE OG RISIKO FOR EIENDOMMEN

Vi gjør særskilt oppmerksom på at kjøper overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 11-31 første ledd – selv om eiendommen overtas fysisk på et senere tidspunkt og selv om stadfestelseskjennelsen ikke er rettskraftig. Dette betyr at betalingsplikten kan inntreffe før kjøper fysisk tiltre eiendommen. Tiltre kjøper eiendommen før oppgjørsdagen har kommet, overtas risikoen fra dette tidspunkt.

Risikoens overgang er uavhengig av når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, og går over på kjøper selv om stadfestelseskjennelsen ankes inn for lagmannsretten.

Dette innebærer at kjøper vil ha risikoen for alle utgifter som påløper/forfaller etter at bud er stadfestet og oppgjørsdagen er kommet, f.eks. fellesutgifter eller kommunale skatter og avgifter. Kjøper må således besørge forsikringer m.m. fra dette tidspunkt,

uavhengig av om eiendommen er ryddet og rengjort eller for øvrig gjort tilgjengelig for overtakelse. Kjøper må påregne utgifter til rydding og rengjøring.

Dersom saksøkte ikke fraflytter eiendommen frivillig, vil stadfestelses-kjennelsen være tvangsgrunnlag for fravikelse. Utgifter til gjennomføring av fravikelsen og eventuelle egne tap forbundet med dette er kjøpers risiko. Kjøper vil måtte påregne at det medgår ekstra tid før overtakelse kan skje dersom saksøkte må fravikes.

Eventuelle leieforhold medfølger, dersom ikke disse er satt til side ved stadfestelseskjennelsen. Kjøper har risikoen for og må selv besørge avvikling av eventuelle leieforhold.

4.6 BEGRENSET ADGANG TIL Å PÅBEROPE MANGLER

Vi gjør oppmerksom på at kjøperen som følge av at eiendommen selges som tvangssalg etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kun har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 til § 11-41.

Avhendingsloven kommer ikke til anvendelse.

Mangel foreligger kun når formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas

å ha innvirket på kjøpet, når medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller når formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Kjøpere oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann.

Innhentet tilstandsrapport kan inneholde feil og mangler som følge av at salget skjer etter tvangsfullbyrdelsesloven og ikke som et frivillig salg.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort og overtas i slik stand den fremstod på visning (med unntak fra innbo/løsøre som ikke hensettes).

*INNHALDET AV DETTE PROSPEKT ANTAS
TILNÆRMET RIKTIG, MEN DOG UTEN ANSVAR
FOR EVENTUELLE FEIL ELLER MANGLER I
OPPLYSNINGER FRA TREDJEPARTER.*

Tilstandsrapport - NS 3424

Havnabakken 15

0874 Oslo

Gnr: 52 Bnr: 417



Bygningssakkyndig

Atle Arkøy

Rapport kode: 540507

Opprettet: 20.08.2023

Utskrift: 11.05.2024



Takstmann Atle Arkøy

Foretaksnr.: 998463092

Adresse: Storengveien 8
1358 Jar

E-post: atle@takstselskapet.no

Telefon: 92049738



Innledning

Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygningssakkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningssmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Kunden/rekvirenten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygningssakkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av den bygningssakkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold den bygningssakkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad(TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Personvern

Den bygningssakkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygningssakkyndige trenger for å utarbeide rapporten.

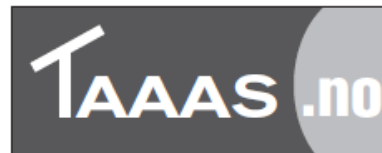
Bygningssakkyndig - Atle Arkøy

Bygningsansvarlig

Atle Arkøy har bakgrunn som Tømrermester og takstmann. Innehar kompetanse og autorisasjoner / godkjenninger innenfor generell taksering, verdi, tilstandsvurdering av byggverk, skade, naturskade, skjønn og reklamasjoner.

Atle Arkøy har erfaring i byggebransjen fra 1980, fra tømrerlærling til tømrermester og videre takstmann. Heltids takstmann fra 2005 med verdivurderinger, bygningsinspeksjoner og tilstandsvurderinger av bygg, skadetaksering, skadehåndtering og skadeoppgjørprosesser. Har også vært benyttet i rettsaker som fagkyndig meddommer og fagkyndig rettsvitne.

Har god kunnskap om lover og forskrifter, regelverk og bransjenormer, spesielt relatert til skadeforsikring, eierskiftesaker og avhendingsloven. Utdannet som takstmann via NEAK/NT. DNV sertifisert for tilstand bolig Atle Arkøy medl. i NITO og NT, seniorpartner i INSPEKTA, en allianse for ingeniører, takstmenn og bygningsinspektører. Samt samarbeider med Obron Avd. Sørøst



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne rapporten er en tilstandsvurdering etter tvangsfullbyrderlova, ikke avhendingsloven. Det vil si at kjøpers reklamasjonsrett i salget er begrenset.

Ved tvangssalg oppfordres kjøper i større utstrekning gjøre egne vurderinger. Dette på grunn av risiko for manglende opplysninger fra eier og/eller manglende undersøkelsesmuligheter ved utarbeidelse av denne rapporten. Rapporten er utarbeidet med forbehold om manglende/feil opplysninger, manglende undersøkelsesmuligheter og med de begrensninger som følger av dette en slik befaring kan medføre.

Forutsetninger

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova med de begrensninger ett tvangsalg kan medføre. se under premisser.
Merk at dette ikke er en NS3600 rapport.

Oppdragsopplysninger

Besiktigelse

Til stede: Bjørn Wold
Atle Arkøy

Besiktigelsesdato:

Kommentarer

Tvangssalg.
Rapporten er rev. 10.05.24 pga. bestemmelser ang. nye areal opplysninger gjeldene fra 01.01.24

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
0301	52	417

Adresse: Havnabakken 15, 0874 Oslo

Kommune: Oslo

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tone E. Solem Wold
Fredrik m. Wold

Kommentarer til matrikelopplysninger

Opplysninger ang hjemmelshavere er iflg. Fredrik M. Wold

Dokumentkontroll

Blandt annet eiers egenerklæringsskjema. Registrerte avvik fra eiers egenerklæringsskjema kommenteres

Dokumenter

Dokumenter	Dato	
Ferdigattest	11.02.1953	
Tegninger	26.03.1942	Siste godkjente tegninger
Tilstandsrapport Bolig	12.07.2019	Takstmann Gjert Faye Aaby

Kommentarer til dokumentkontroll

Det er utført tiltak etter opprinnelige ferdigattest som ikke er byggemeldt. Utvidet terrasse, utvidelse og ominnredning av u. etg. Anneks i hagen, carport.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1212,3
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi,no

Kommentarer til tomten

Enebolig med attraktiv beliggenhet på Nordberg med fjordutsikt og gode solforhold. Kort vei til barnehager og skoler på alle trinn. Området er barnevennlig og trafikkstille med gode turmuligheter sommer og vinter. Stor tomt med to innkjøringer med grus, gressplen med beplantning

Bygninger på eiendommen

Enebolig med garasje

Byggear	Kommentar til andre tiltak
1941	Se videre i rapporten



Anneks

Byggeår

?

Kommentar til andre tiltak

Se videre i rapporten



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig m/ garasje

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
U	123	115	68	47
1. etg	89	80	72	8
2. etg	80	72	72	
Loft etg ikke oppmålbart				
Sum:	292	267	212	55

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
U	Hoveddel: VF, 2 ganger, wc, vaskerom.	Hoveddel: 2 boder, garasjerom
1. etg	Hybel: VF, kjøkken, stue/ soverom, bad, gang Entré m/ trapp, gang, stue, spisestue, kjøkken, wc	Innglasset balkong
2. etg	Gang, stue/soverom, 3 soverom, bad	
Loft etg ikke oppmålbart		Lagring

Anneks

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1	17	12	12	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1	Innredet rom	

Sum areal alle bygninger

Bygning	BTA (m ²)	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Enebolig m/ garasje	292	267	212	55
Anneks	17	12	12	0
Sum:	309	279	224	55

Kommentarer til arealopplysninger

Arealet er fra oppmåling på stedet. BTA er beregnet.

Rommene og bygningene er vurdert ut i fra bruken på befaringstidspunktet, selv om rommene/bygget kan være i strid med byggeforskrifter evt. ikke byggemeldt.

Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede vurderer dette på befaringstidspunktet.

Merk da spesielt at rom kan være ett P-rom selv om det ikke er godkjent for varig opphold.

Videre i rapporten er deler av u.etg/tilbygg definert som hybel. Denne må ikke betraktes som godkjent, men kun kalt hybel pga. lettere beskrivelse i rapporten. Denne delen har egen inngang og ikke tilgang til den øvrige boligen fra innsiden.

Carport med oppmålt areale på ca. 30 m2

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig med garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1	72		8	44
2	72			4
U. etg	50	65		
Sum:	194	65	8	48
Sum BRA:	267			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1	Vindfang, gang, wc, kjøkken, spisestue, stue, trappegang		Innglasset balkong	Terrasse, overbygd inngangsparti
2	Gang med trapp, 3 soverom, kontor, bad, gang			Balkong
U. etg	gang, vindfang, gang med trapp, wc., vaskerom, 2 boder	garasje, bad, gang, stue, kjøkken, vindfang.		

Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1	12			7
Sum BRA:	12			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1	Innredet rom			Balkong

Kommentar til arealopplysninger

Rommene og bygningene er vurdert ut i fra bruken på befaringstidspunktet, selv om rommene/bygget kan være i strid med byggeforskrifter evt. ikke byggemeldt.

Videre i rapporten er deler av u.etg/tilbygg definert som hybel. Denne må ikke betraktes som godkjent, men kun kalt hybel pga. lettere beskrivelse i rapporten. Benevnt so BRA-e i dette areal oppsettet. Denne delen har egen inngang og ikke tilgang til den øvrige boligen fra innsiden.

Annekset er ikke byggemeldt. Rommet er betraktet ut i fra bruken på befaringstidspunktet.

Carport med oppmålt areale på ca. 30 m2

Bygningsbeskrivelse

Enebolig m/garasje

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vurdere fallforhold ut fra bygningen, støttemurer. Plassering og alder på utvendige tanker og stikkledninger.

Beskrivelse

Lite eller ingen fall på terreng fra grunnmur.

Innebygd parafintank plassert i garasjen, denne skal være koblet i fra og tømt iflg. eier. Ukjent tilstand. Dagtanken er fortsatt plassert i ett skap i en gangen ved hovedkjøkkenet.

Ukjent tilstand på stikkledninger/avløp

Tiltak / Konsekvens

Det kan med fordel undersøkes nærmere ang tilstanden på parafintank og stikkledninger.

Vann / avløp

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.

Avløpsledninger av vekselvis plast og støpejern.

Tiltak / Konsekvens

Ingen observerte skader på befaringen, men pga generell alder anbefales det en oppgradering på vann og avløp

Grunnmur

Det skal normalt bare foretas visuell undersøkelse av grunnmuren. Spesielt må sprekk- og rissdannelser og eventuell avflassing av murpuss kommenteres. Sprekker/riss som er skråstilt vil ofte være en indikasjon på setningsskader. Vertikale og horisontale sprekker indikerer jordtrykk. Det skal også angis hvilken type materialer grunnmuren er bygget av (leca, plasstøpt betong, sparestein, tegl, osv.) dersom dette er mulig å fastslå.

Beskrivelse

Grunnmur av antatt betong, leca grunnmur i tilbygg

Vurdering / Avvik

TG 1

Ingen observerte setnings sprekker. Mye løsøret innvendig langs grunnmurer.

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

Beskrivelse

støpt dekke over ukjent grunn

Vurdering / Avvik

TG 1

Tiltak / Konsekvens

Ingen tiltak nødvendig forutsatt fortsatt dagens bruk

Drenering

Beskrive og vurdere fuktsikring / drenering av grunnmur. Vurderinger av aldringsvekkelse av drencrør. Visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Skiftet drenering på nord side i 2013 iflg. opplysninger fra Fredrik M. Wold. Forøvrig ingen ingen spor etter drencrør. på øvrige sider

Vurdering / Avvik

TG 2

TG 2 pga alder på øvrige deler av drencsystemet.

Tiltak / Konsekvens

Kan med fordel undersøkes nærmere.

Yttervegg

Visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. På mur, betong og teglsteinsvegger sjekkes puss, fuger og drencspalter. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Malt laftet tømmervegger

Vurdering / Avvik

TG 2

Ingen observerte skader med tanke på type konstruksjon. TG 2 satt pga alder og konstruksjonen ikke tilfredstiller dagens krav ang isolasjon og luft tetthet.

Tiltak / Konsekvens

Vurdere tiltak for tilleggs isolasjon og luft-tetthet.

Bilder



Vinduer og ytterdører

Visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpninger- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Hoveddel:

Hovedsaklig originale vinduer med doble glass i trekarmer. Noen vinduer med to-lags glass fra 1988 og 1995.

Enkelte vinduer med blyglass.

Original inngangsdør i edeltre med glassfelt

Original buet kjellerdør med malt trepanel og ko-øye.

Originale garasjeporter med malt trepanel

To-fløyet balkongdør med glass og brystning fra hage til innglasset balkong, fra ca. 1996 iflg. Fredrik M. Wold

To-fløyet balkongdør med glass og brystning i fra spisestue til innglasset balkong fra 1985

Balkongdør med trelags tre-fags glass fra innglasset balkong til delvis overbygd terrasse. Ukjent alder.

I i veggen i carporten står det en dør med glassfelt. Denne er forblendet fra innsiden av boligen

U.etg: Hybel

Vinduer med tolags glass i edeltre, fra 1987 iflg Fredrik M. Wold.

Inngangsdør med edeltre og glassfelt, fra 1987 iflg Fredrik M. Wold.

to-fløyet balkongdør med glassfelt, edeltre. fra 1987 iflg Fredrik M. Wold.

Vurdering / Avvik

TG 2

TG 2 pga. alder på vinduene og noe generell etterslep av overflate behandling

Tiltak / Konsekvens

Skifte evt overflatebehandle vinduer.

Bilder**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

Visuell vurdering med hensyn til skader og innfesting og dimensjonering. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Vurdering og kontroll av rekkverk mht. stabilitet og høyder.

Beskrivelse

Sørvendt delvis overbygd terrasse i 1 etg, over tilbygg, med skiferstein på dekket. Murte, malte, pussede rekkverk med blomsterkasse og utepeis. Terrassen er delt opp i to områder hvor en er med en overbygd Jacuzzi, ukjent tilstand på denne.

Sørvendt balkong i 2 etg. areal ca. 3 m²

Vurdering / Avvik**TG 3**

TG 3 pga Tydelige tegn på vannlekkasjer via terrasse dekket ut over grunnmur og himling u.etg. Det er lagt plastfolie på balkongen i 2 etg, antatt brukt som membran.

Tiltak / Konsekvens

Demontere skiferstein etc. og legge ny membran

Bilder



Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

I hovedsak valmet trekonstruksjon undertak av rupanel
Pulttak over terrasse

Vurdering / Avvik

TG 3

Ingen observert svikt eller tegn til fukt sett fra loftstrapp på hoveddelen. Noe mangelfull mulighet for observasjon pga mye løssøre på loftet.
Tegn på vannlekkasjer på pulttaket over terrassen

Tiltak / Konsekvens

Utbedre vannlekkasjen på pulttaket. Sjekke yttertaket til hoveddelen nærmere.

Bilder



Yttertak

Beskrive type takteking. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vinds kier og gesimser.

Beskrivelse

All yttertak tekkes med glasert takstein

Vurdering / Avvik

TG IU

Kun inspisert fra bakkenivå.

Tiltak / Konsekvens

Bør inspiseres nærmere.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i hovedsak av plastbelagt stål. noe eldre malt støpejern på nedre deler

Vurdering / Avvik

TG 3

Enkelte nedløp er skadet. Observasjoner er kun gjort fra bakkenivå.

Tiltak / Konsekvens

Skadde nedløp bør skiftes

Bilder



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Vurdering av risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Beskrivelse

For det meste synlige konstruksjoner på vegger under terreng. Noe utforede vegger i hybel-stuen og hybel-badet

Vurdering / Avvik

TG 3

Tydelige tegn på fuktskader på baderoms vegg på hybebadet. Øvrige utforede vegger betraktes som risiko-konstruksjon og bør undersøkes nærmere.

Tiltak / Konsekvens

Baderommet beskrives og vurderes nærmere i eget pkt. Utforede vegger bør undersøkes nærmere.

Gulv på grunn

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Støpte dekker

Vurdering / Avvik

TG 1

Ingen kommentarer

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Bad 2. etg

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme, veggfliser. gulvmontert wc, søyleservant, dusjkabinett. Fra 2004 iflg. tidligere takst

Vurdering / Avvik

TG 2

Noe eldre bad med behov for oppgradering. Sluk av antatt støpejern, delvis under dusjkabinettet. Noe fall mot sluk, men ikke tilstrekkelig høyde etter dagens krav.

Tiltak / Konsekvens

Selve sluket ligger delvis under slukrist og én løs gulvflis. anbefaler generell oppgradering av badet før ytterligere bruk

Bilder



Bad Hybel

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Gulvfliser med gulvvarme, våtromstapet på vegger. Gulvmontert wc, servant, dusjkabinett, opplegg for vakeaskin. Utført i 1989 iflg tidligere takst

Vurdering / Avvik

TG 3

Pløsete tapet ved servanten, mest sannsynlig eldre fuktskade. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet var plassert over dette.. TG 3 pga. fuktskade.

Tiltak / Konsekvens

Badet er av eldre standard med behov for oppgradering, samt fuktskade.

Bilder



Vaskerom

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fukturverdinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerommet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Vaskerom med malt støpt dekke, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Benkeinnredning med utslagsvask. sluk av støpejern

Vurdering / Avvik

TG 2

Vaskerommet fremstår som noe eldre med behov for oppgradering

Tiltak / Konsekvens

Anbefaler oppgradere vaskerommet

Bilder



Toalettrom (ikke våtrom) WC kjeller

Ventilasjon på rommet kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Enkelt toalettrom med gulvmontert wc. Fliser på gulvet, malte pussede vegger

Vurdering / Avvik

TG 1

Noe enkelt rom, men ikke observer skader.

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Bilder



Toalettrom (ikke våtrom) WC, 1. etg

Ventilasjon på rommet kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Gulvmontert wc, servbant. Korkfliser på gulvet, Malte glatte vegger

Vurdering / Avvik

TG 1

Noe enkelt rom, men ikke observer skader.

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Bilder



Kjøkken Hoveddel

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilerings. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning med heltre malte/beisede profilerte fronter, enkelte med glassfelter. Heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, kokeplate, kombinert kjøl-/frysenskap. Ventilator med kanal ut gjennom yttervegg. Montert i 2004 iflg. tidligere takst.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ingen kommentarer

Tiltak / Konsekvens

Det er ikke montert "waterguard" i kjøkkenbenken eller under oppvaskmaskin. Det er ikke montert komfyrvakt over kokeplater. Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet, men er i dag. Det kan derfor være fornuftig å montere dette.

Bilder



Kjøkken Hybel

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin. kullfilter ventilator.

Vurdering / Avvik

TG 2

Noe bruks slitt innredning med oppgraderings behov

Tiltak / Konsekvens

TG 2 pga. behov for generell oppgradering.
Det er ikke montert "waterguard" i kjøkkenbenken eller under oppvaskmaskin.
Det er ikke montert komfyrvakt over kokeplater. Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet, men er i dag. Det kan derfor være fornuftig å montere dette.

Bilder



Innvendige overflater Øvrige gulv

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Beskrivelse

Øvrige ikke tidligere nevnte gulvoverflater av parkett, tregulv, fliser, gulvbelegg (linoleum), laminat, teppe, malt betong og betong.

Vurdering / Avvik

TG 2

Noe varierende bruksslitasje på gulv. Kan ha noe behov for oppgradering

Tiltak / Konsekvens

Generelt noe behov for overflatebehandling/oppgradering

Bilder**Innvendige overflater Øvrige vegger**

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Beskrivelse

Øvrige ikke tidligere nevnte veggoverflater av malt puss, malt panel, panel, malt strie, tapet, stofftapet, laftet tømmer, sparklete malte plater, tynnpanel.

Vurdering / Avvik**TG 2**

Noe varierende bruksslittasje på veggoverflatene. På enkelte deler deler av laftede vegger er det slisset inn el.kabler og bokser. dette fremstår som uferdig og ikke tildekket.

Tiltak / Konsekvens

Generelt noe behov for overflatebehandling/oppgradering. Dekke til områder hvor det er slisset inn el. anlegg.

Bilder



Innvendige overflater Himlinger

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Beskrivelse

Himlinger av malt puss, malt panel, panel og malt strie.
Downlights i kjøkken.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ingen kommentarer

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre mellom etasjene samt mot loft. Stubbloftskonstruksjon

Vurdering / Avvik

TG 1

Ingen kommentarer

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Håndløper og rekkverkshøyder er også vurdert. Barnesikring vurderes.

Beskrivelse

Originale malte tretrapper mellom etasjene.
Nedfellbar loftsstige mot loftet

Vurdering / Avvik

TG 1

Ingen kommentarer

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Teglsteinspipe.

Åpen peis plassert i stuen 1. etg.

Vedovn på ett soverom i 2. etg.

Vurdering / Avvik

TG IU

Ildstedene er ikke funksjonstestet.

Tiltak / Konsekvens

Det anbefales på generelt grunnlag å teste eldre ildsteder før disse tas i bruk. Det anbefales å montere en nyere peisinnsett som er rentbrennende og etter dages krav

Bilder



Oppvarming

Beskrivelse

Hovedsaklig el. oppvarming. Gulvvarme på begge bad.
Ildsted i stuen. 1. etg og ett soverom 2. etg.

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Radon

Sjekk dokumentasjon av evt. målinger og evt. gjennomførte tiltak.

Beskrivelse

Ukjent

Vurdering / Avvik



Ingen opplysninger ang radonundersøkelser.

Tiltak / Konsekvens

Det kan med fordel gjøres en Radon undersøkelse

Elektrisk anlegg

Beskriv om den bygningssakyndige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringsskap. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

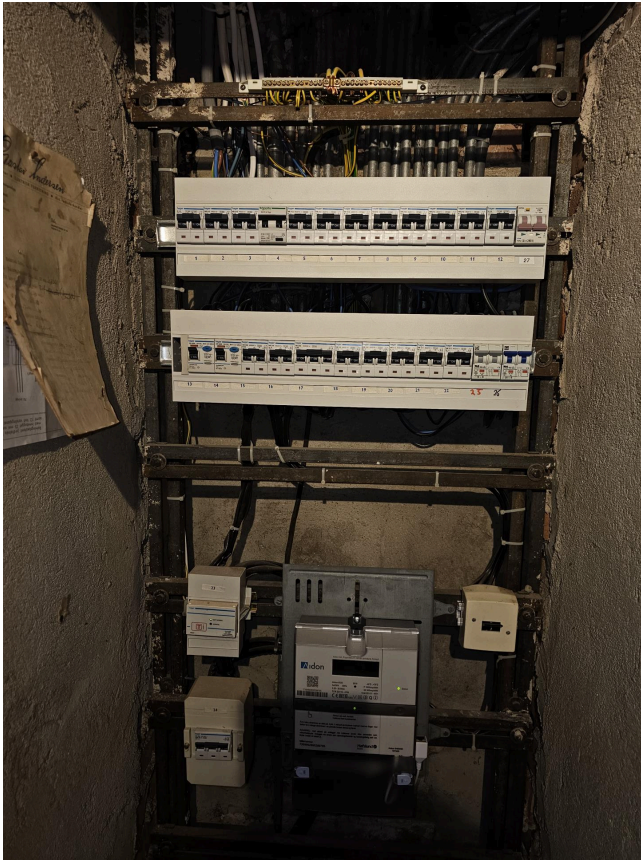
Beskrivelse

Vekselsvis åpent og skjult el. anlegg.
El. skap med automatsikringer plassert i kjelleren.
Hybelen har eget el.skap, men ikke egen måler.

Tiltak / Konsekvens

Det anbefales på generell basis alltid nærmere kontroll av el. anlegget i forbindelse med eiendoms overtakelse.

Bilder





Ventilasjon-anlegg

Beskrive anlegget. Vurdering av kapasitet, alder og tilstand.

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon

Tiltak / Konsekvens

Det kan med fordel monteres mekanisk ventilasjon på begge bad, begge toalettrom og vaskerom.

Frittstående byggverk Anneks

Beskrivelse av frittstående bygninger som garasje, anneks osv.

Beskrivelse

Anneks bygget av håndlaftet tømmer. Bjelkelag av tre fundamentert på støpte søyler. Saltak tekket med papp med undertak av OSB-plater. Delvis overbygd repos og tretrapp
Innvendig med gulvbord tilleggs isolert vegger med ubehandlede trepanel, isolert tak tekket med ubehandlet trepanel.
Tredør med glassfelt
Innlagt strøm

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig er det noe gjenstående arbeider på vegg og himling. Fremstår generelt som noe uferdig. Ikke byggemeldt

Tiltak / Konsekvens

Ferdigstille overflater.

Bilder



Andre forhold

Beskrive elementer som ikke inngår i de andre punktene. Visuell observasjon, skader, feil og / eller avvik.

Beskrivelse

Carport på ca. 30 m2. Pulttak tekket med takpapp. Undertak av rupanel. tre sider kledd med malt stående trepanel

Vurdering / Avvik

TG 2

Carporten fremstår som ufagmesig oppført og med ett etterslep av vedlikehold, spesielt takappen. Carporten er ikke byggemeldt.

Tiltak / Konsekvens

Hele carporten har behov for vedlikehold

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Teknisk verdi etter fradrag
Bolig	8 225 854,-	4 193 357,-	4 032 497,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse		Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	16 500 000,-		16 500 000,-
Sum	24 725 854,-	4 193 357,-	20 532 497,-

Lovlighet

Det skal opplyses i rapporten dersom den bygningssakkyndige avdekker at bygningen:

- har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.
- ikke ser ut til å være delt inn i brannceller etter kravene i TEK.
- mangler rømningsvei.
- er tilstrekkelig lydisolert iht. TEK.
- har andre feil eller mangler som kan påvirke HMS.

Bygning

Hybelen, anneks og carport er ikke byggemeldt

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Stor enebolig fra 1942 med sjarm. Dette og med en attraktiv beliggenhet gjør at boligen har en større verdi. Men, mye av overflatene og bygningsdetaljer er originale og etterslep av oppgraderinger og vedlikehold gjør at det må beregnes store kostnader til oppgraderinger og vedlikehold, dette for da en verdi forringende vurdering. Samt det at deler av kjelleren som hybeldel, annekset og carporten er ikke byggemeldt gjør en verdiforringelse større.

Områdebeskrivelse

Enebolig med attraktiv beliggenhet på Nordberg med fjordutsikt og gode solforhold. Kort vei til barnehager og skoler på alle trinn.
Området er barnevennlig og trafikkstille med gode turmuligheter sommer og vinter.
Stor tomt med to innkjøringer med grus, gressplen med beplantning.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 20 500 000,-

Signatur

Signatur

Jar - 11.05.2024

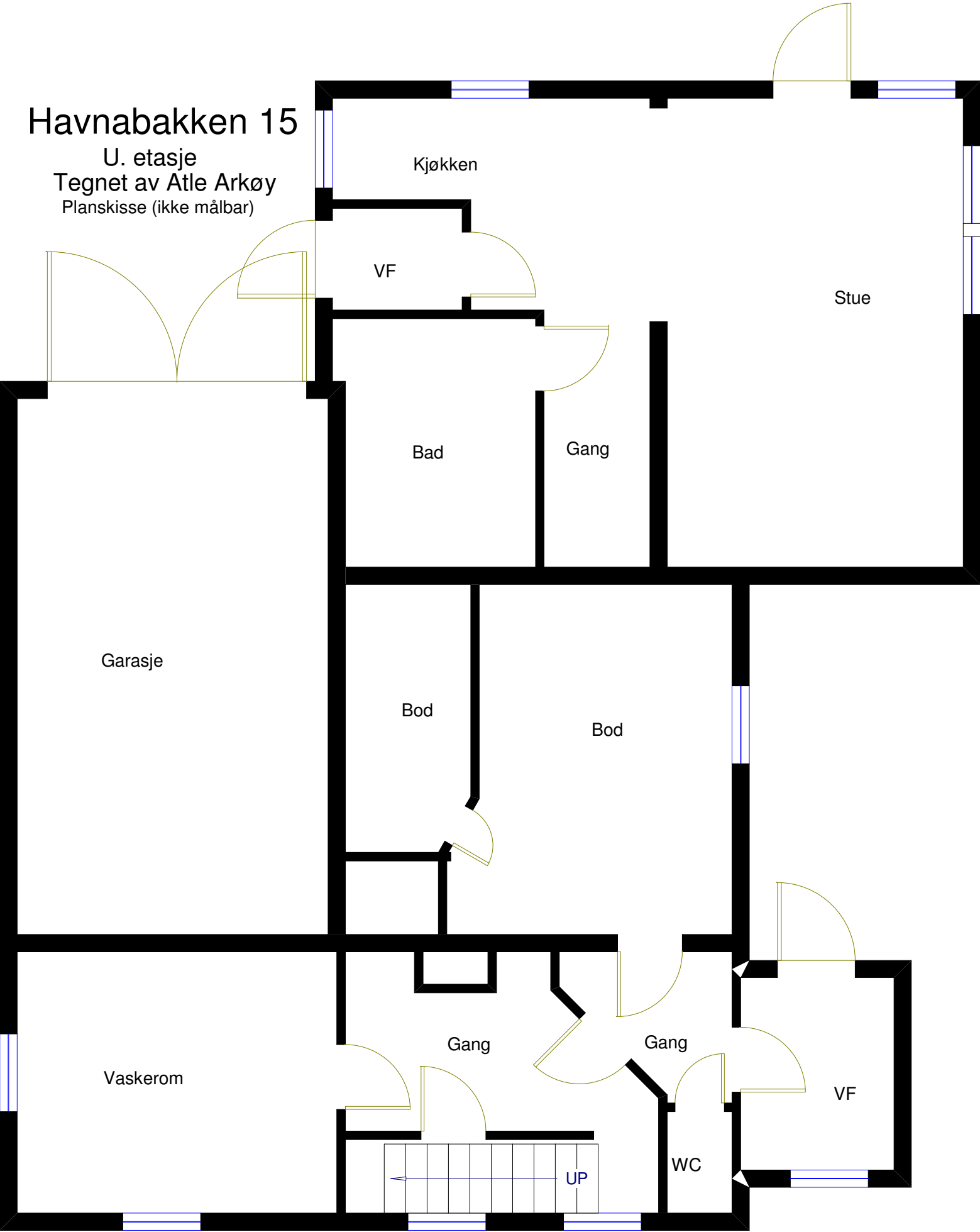
Sted - Dato

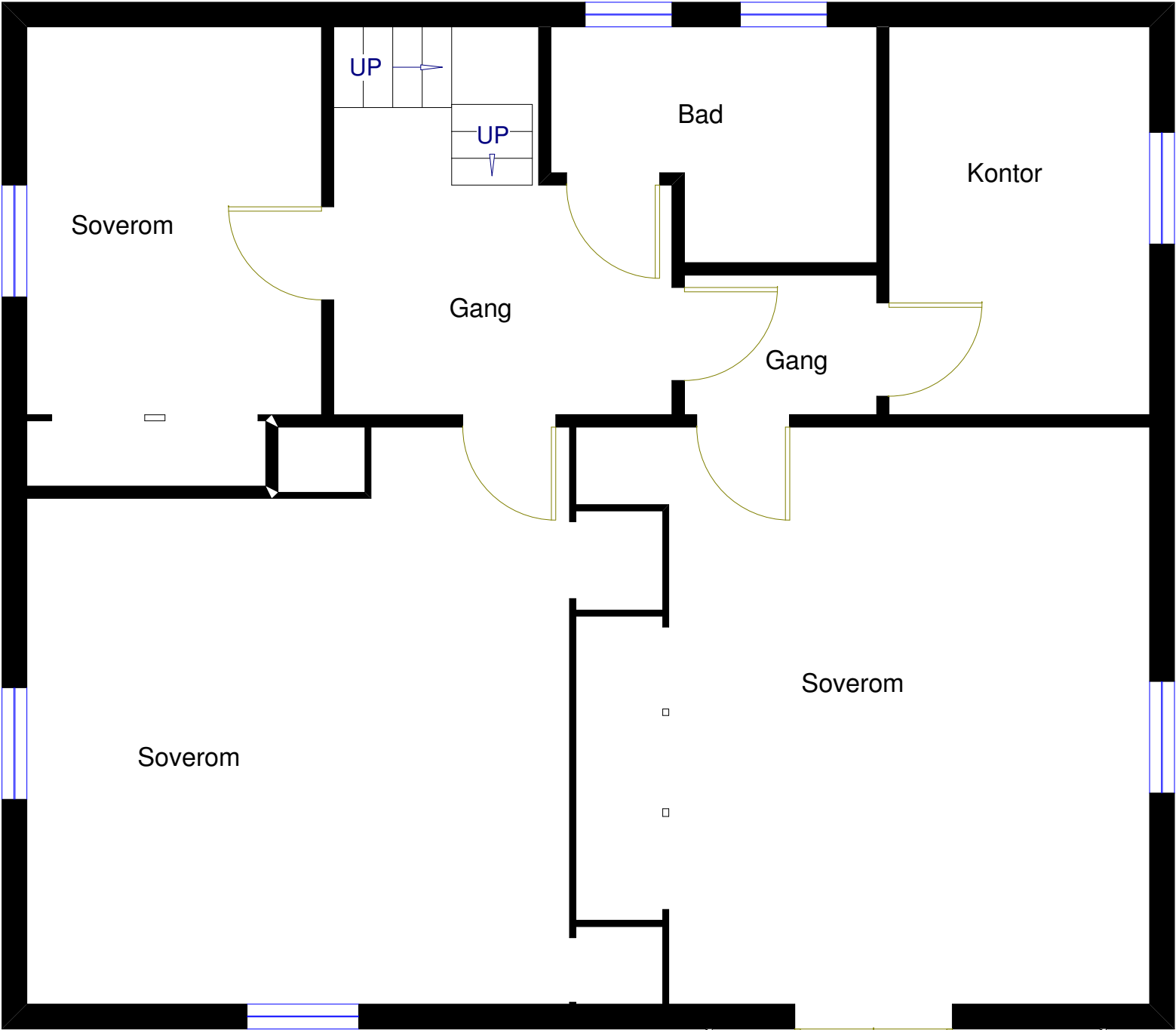


ATLE ARKØY

Havnabakken 15

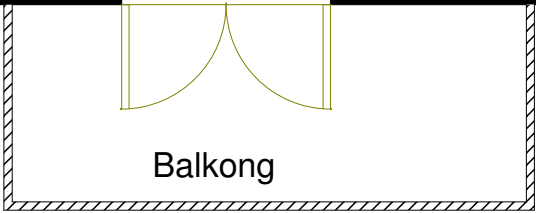
U. etasje
Tegnet av Atle Arkøy
Planskisse (ikke målbar)





Havnabakken 15
2. Etasje

Tegnet av Atle Arkøy
Planskisse (ikke målbar)

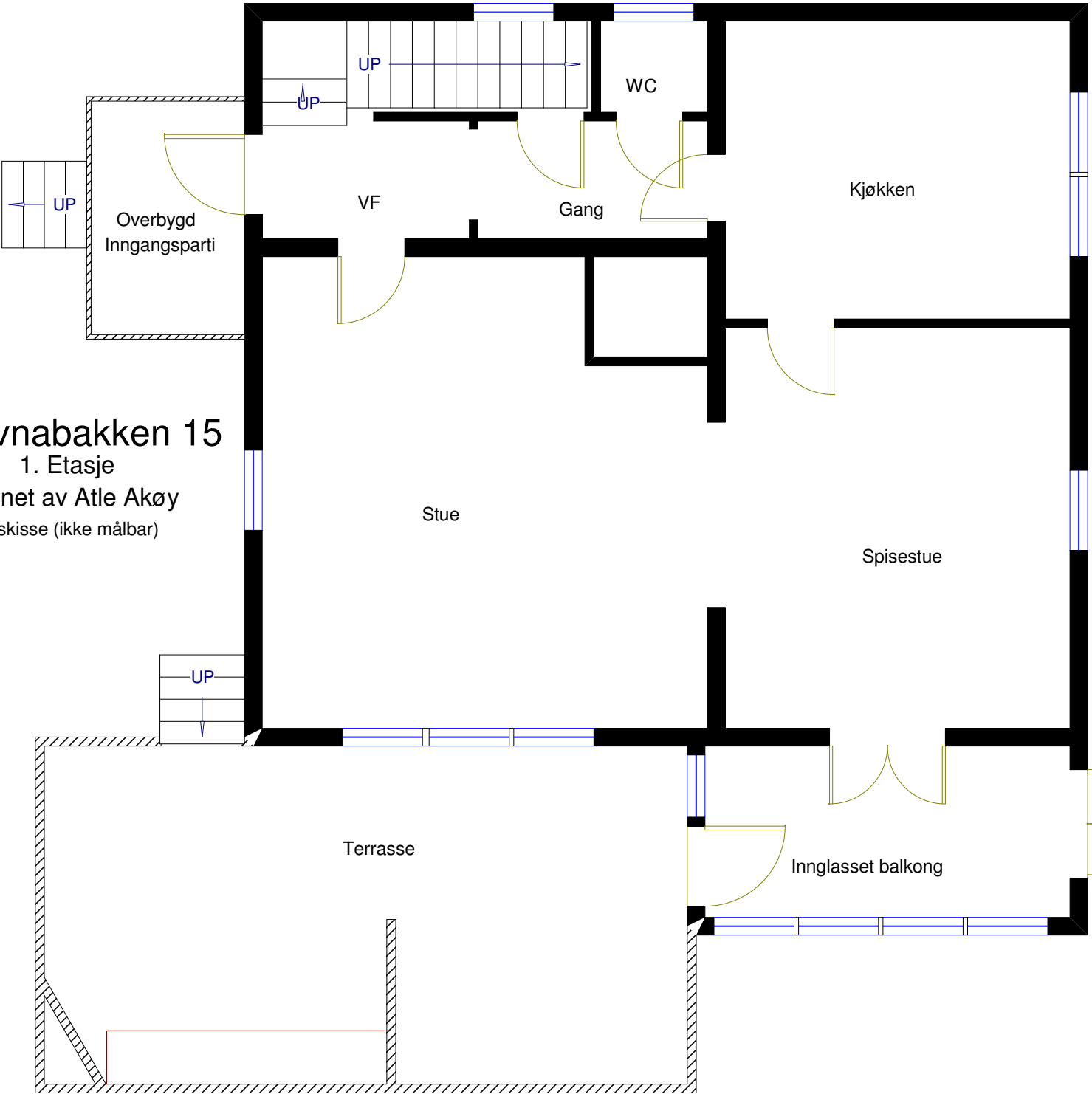


Havnabakken 15

1. Etasje

Tegnet av Atle Akøy

Planskisse (ikke målbar)



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 417	Kommune:	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:		Grunnkrets:	4502	Langmyr
Veiadresse:	Havnabakken 15, gatenr 12791 0874 Oslo	Valgkrets:	804	Korsvoll skole
		Kirkesogn:	1050501	Nordberg
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.04.1941	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 212,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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
Kart- og delingsforretning	Forretning:	Avgiver	0301/52/11	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	0301/52/417	0,0
Sammenslåing	Forretning:	Avgiver	0301/52/416	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	0301/52/417	0,0
Sammenslåing	Forretning:	Avgiver	0301/52/418	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	0301/52/417	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Havnabakken 15	Bolig	201,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	201,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	19,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	220,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.12.1941
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80143524			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			48,0	19,0	67,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			69,0		69,0				
L01			15,0		15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

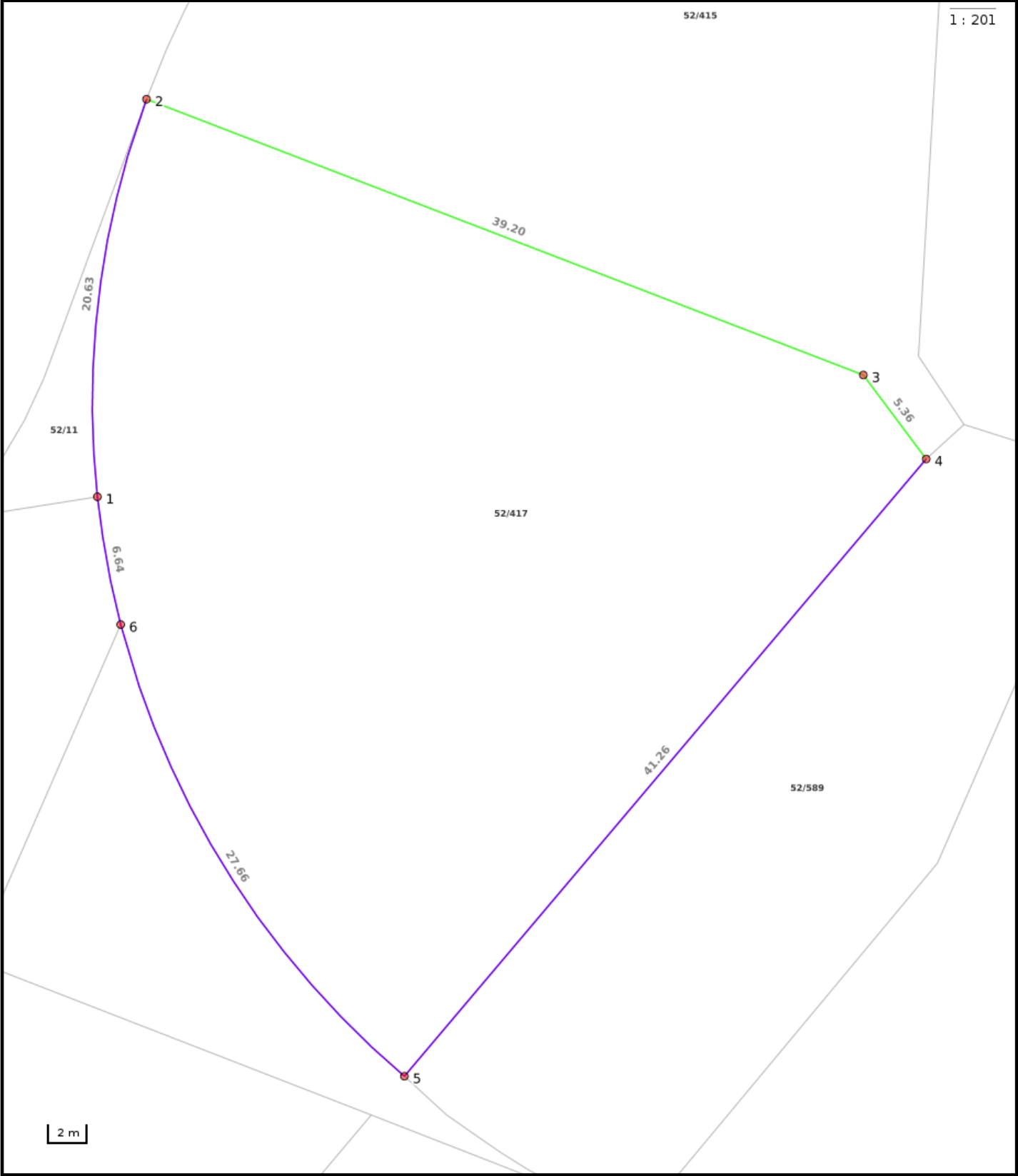
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Areal og koordinater

Areal: 1 212,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 015,19	597 770,35	20,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150	45,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 648 035,63	597 771,01	39,20m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 648 024,92	597 808,72	5,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 648 020,94	597 812,31	41,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 647 987,15	597 788,63	27,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	45,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 648 008,80	597 772,12	6,64m	Terrengmålt	8	45,02	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: BVP5691
Matrikkel: 301-52/417/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Tone Elisabeth Wold, Tore Wold



Adresse:

Havnabakken 15,
0874 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Risikovurdering R1 -- 16.09.2019 14:20:00	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-09-26
NELFO Samsvarserklæring -- 16.09.2019 14:26:00	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-09-26
NELFO Sluttkontroll R1 -- 16.09.2019 14:26:00	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-09-26

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.





Skatteetaten

Dato
17.08.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 52 Bnr 417 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Havnabakken 15, 0874 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 4 534 633
Som sekundærbolig:	kr 16 324 677

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

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

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

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

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

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

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

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

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

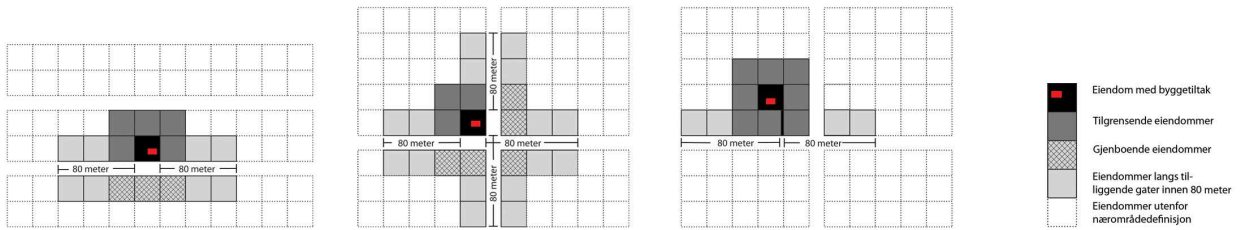
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

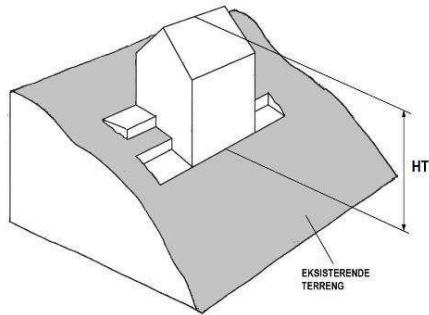
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

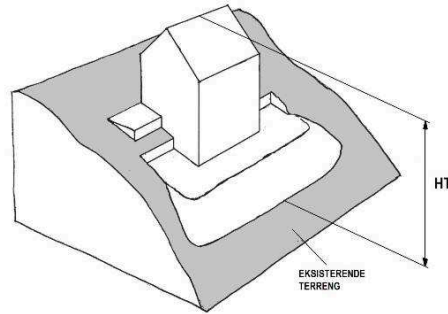
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

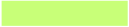
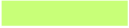
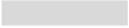
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

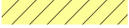
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------

	RbBevaringGrense
--	------------------

	311 - Annet veiareal
--	----------------------

	312 - Fortau
--	--------------

	913 - Formålavgrensning
--	-------------------------

	930 - Reguleringslinje
--	------------------------

	932 - Regulert kant kjørebane
--	-------------------------------

	Formålgrense
--	--------------

	Foreløpig plan
--	----------------

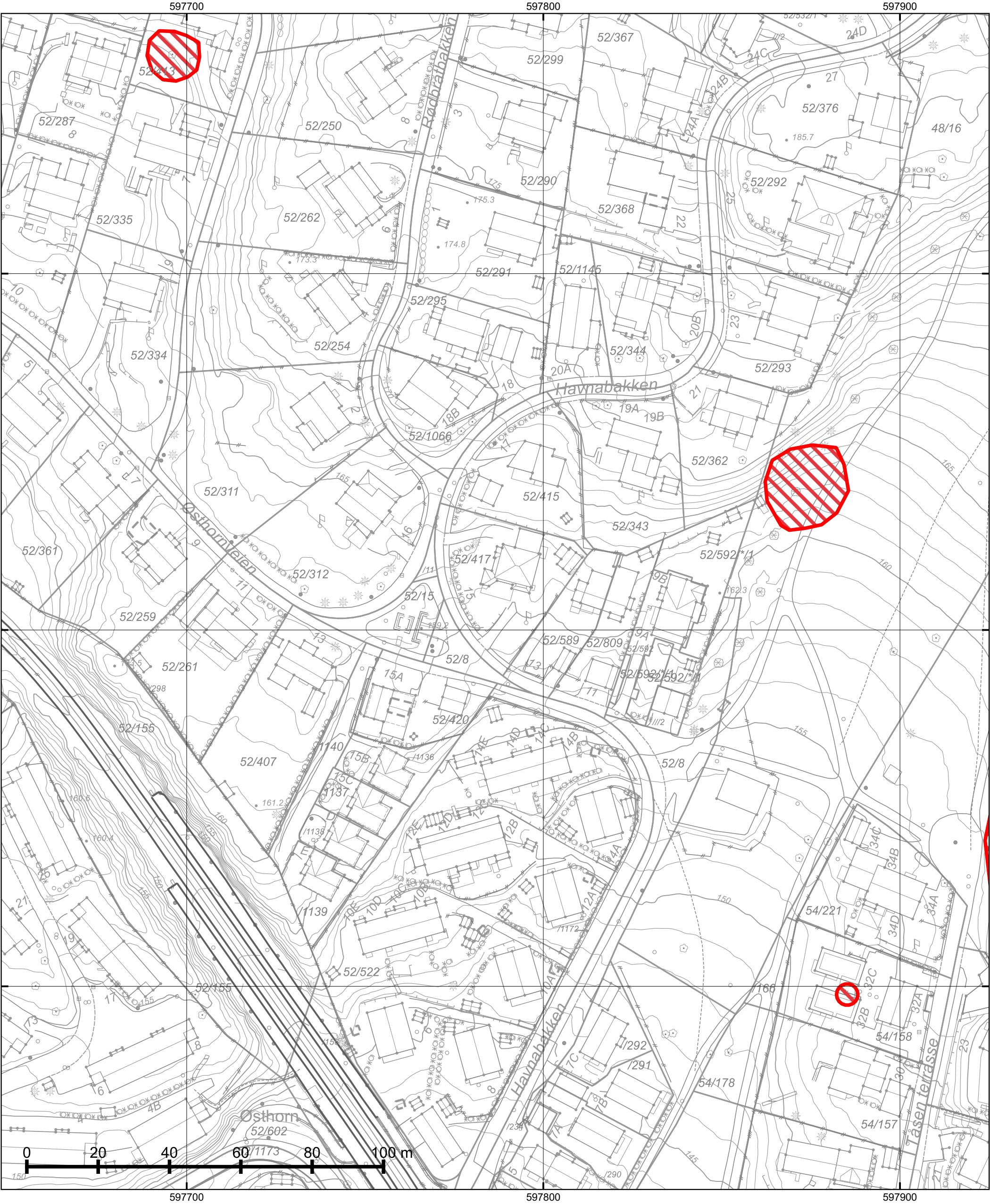
	Plangrense (gammel lov)
--	-------------------------

	Grense for bebyggelse
--	-----------------------

	Byggegrense
--	-------------

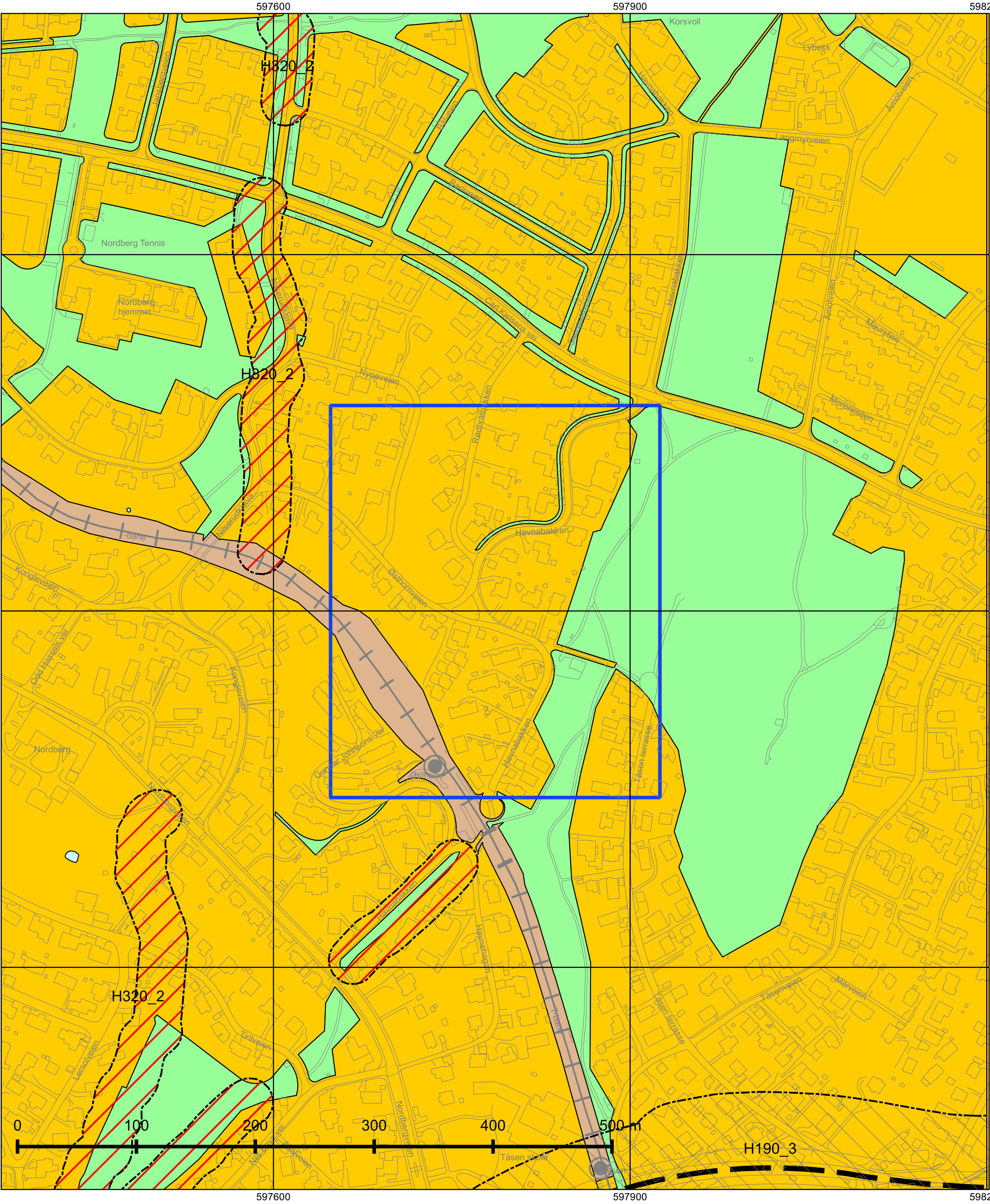
	Bygningens avgrensning i beb. plan
--	------------------------------------

	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
--	--



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 15.08.2023 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 314594/ 86476200 Adresse: HAVNABAKKEN 15 Gnr/Bnr: 52/417 Deres ref.: 40730/ ARKØY 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.
--



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

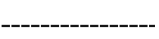
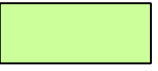
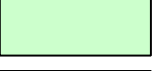
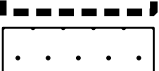
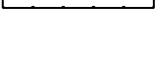
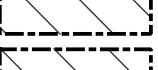
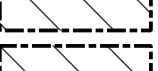
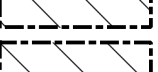
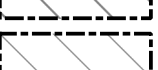
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 15.08.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 314594/86476200
Deres ref.: 40730/ ARKØY

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



34537

Ad regulerings- utparsellerings- og bebyggelsesplan for Nilserud,gnr.52 bnr.11 m.fl.

34537 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.09.1937

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: [193702223](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



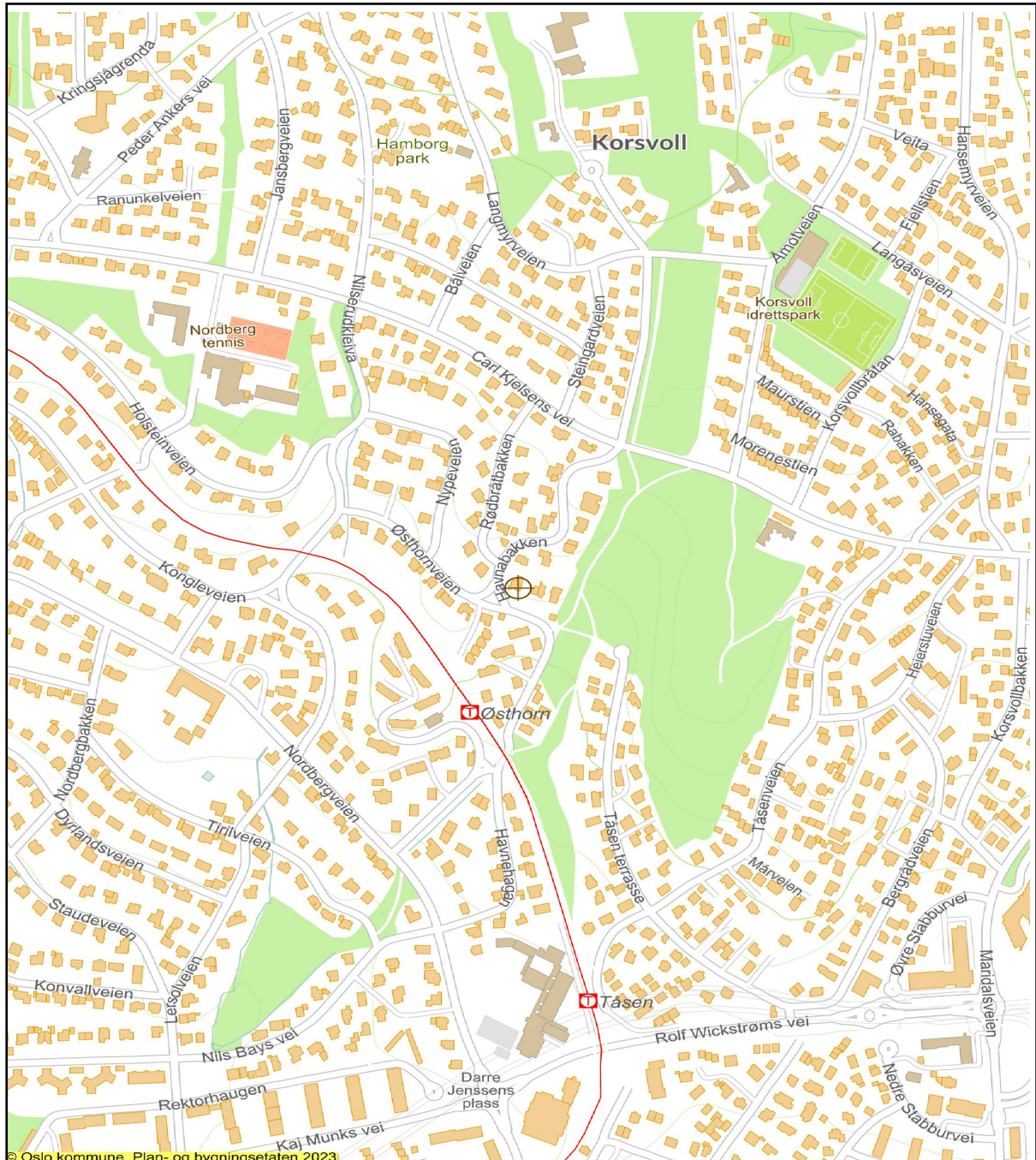
Oversiktskart

Adr.: Havnabakken 15

Bydel : NORDRE AKER

Gnr bnr : 52 / 417

Skolekrets (2020/2021): TÅSEN



Dato: 14.08.2023 Målestokk 1: 7 500 (A4)





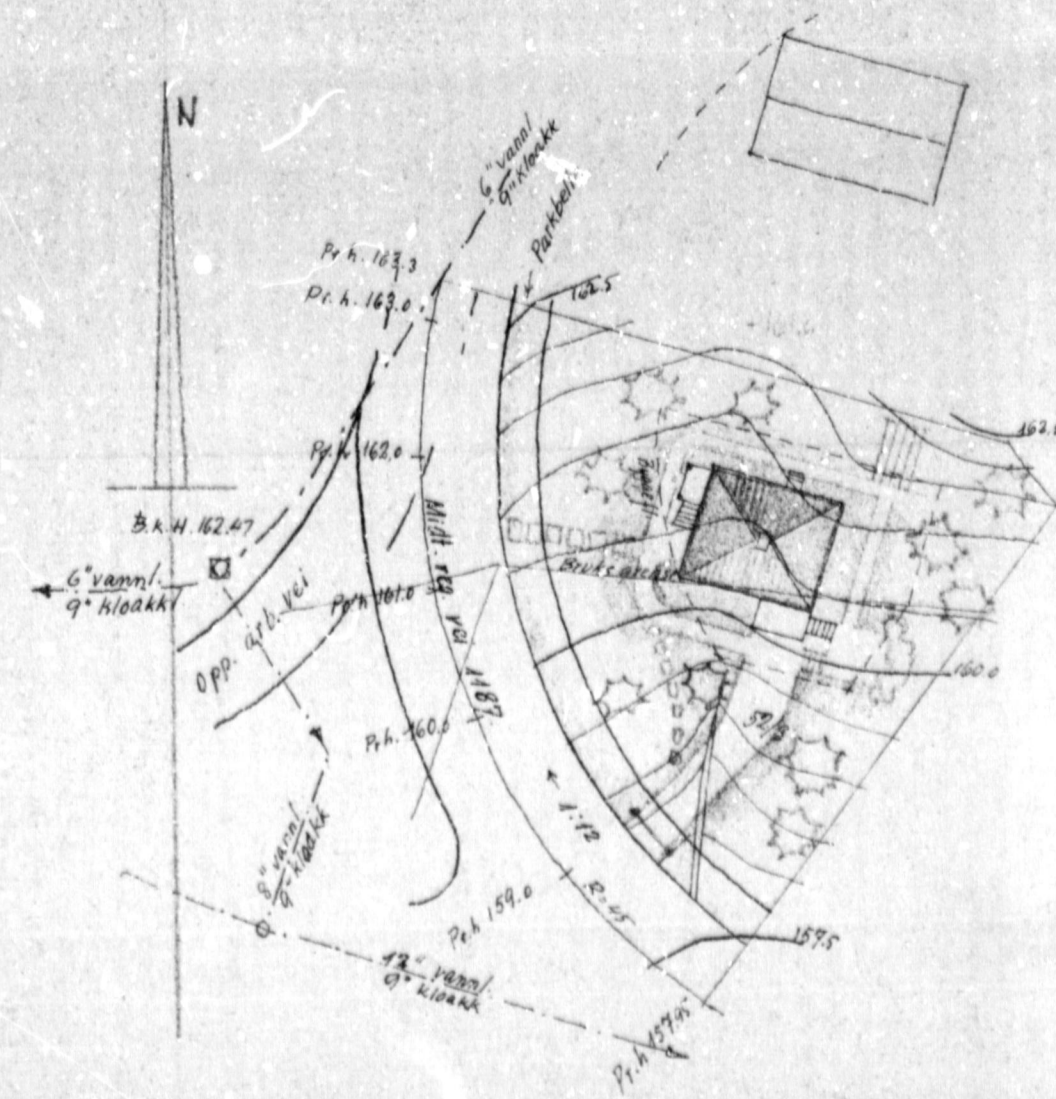
Plan- og
bygningsetaten

AKER DYCH KONTROLI
01497 26.MRS.1942
50 15.00.417
5

$$m = 1:100$$

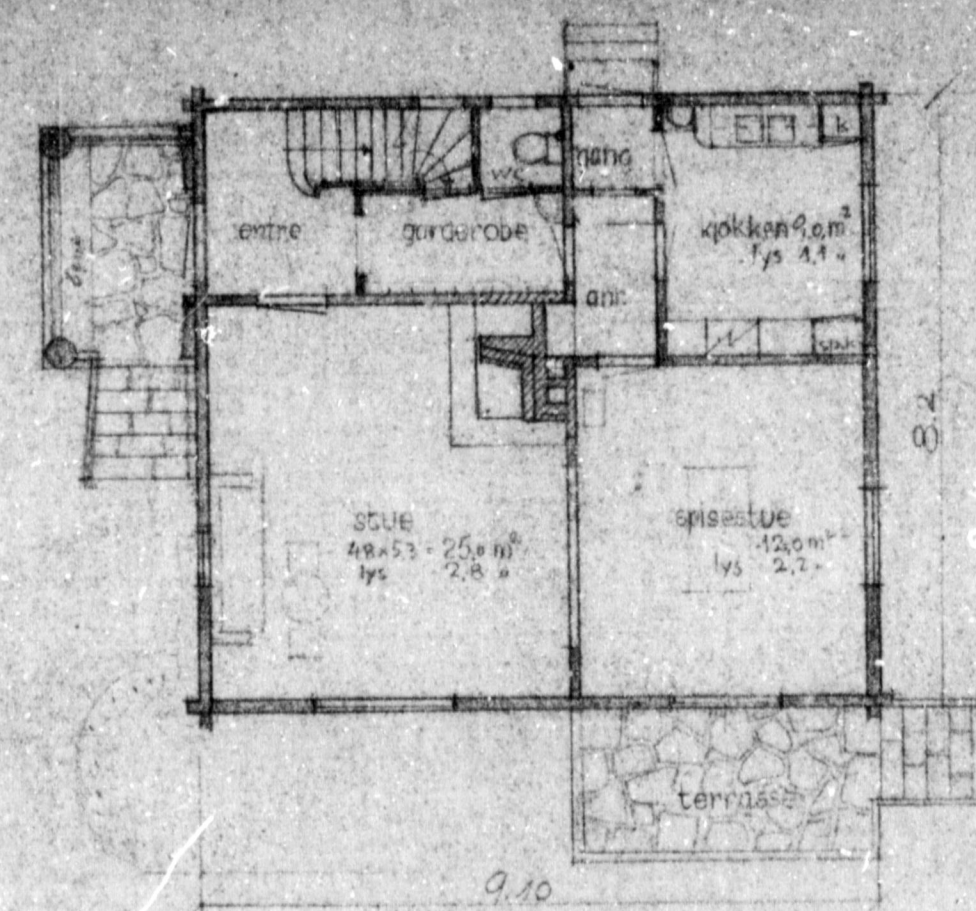
52/417.

parsell 70, vei 1187.
Havnabakken, Sogn

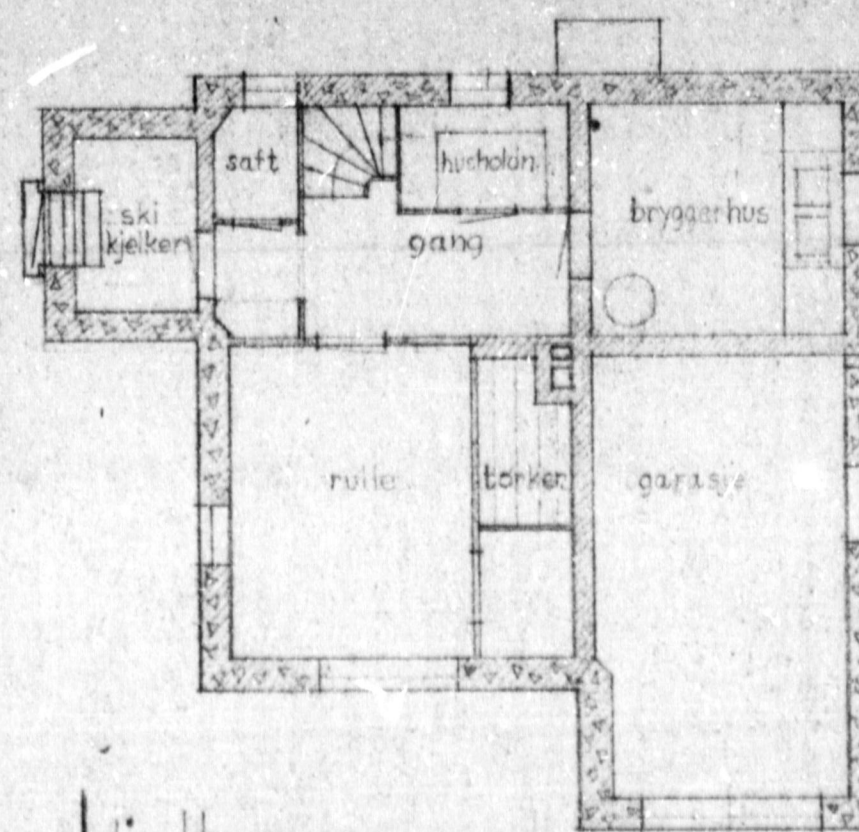


JACOB HANSSEN · ARKITEKT

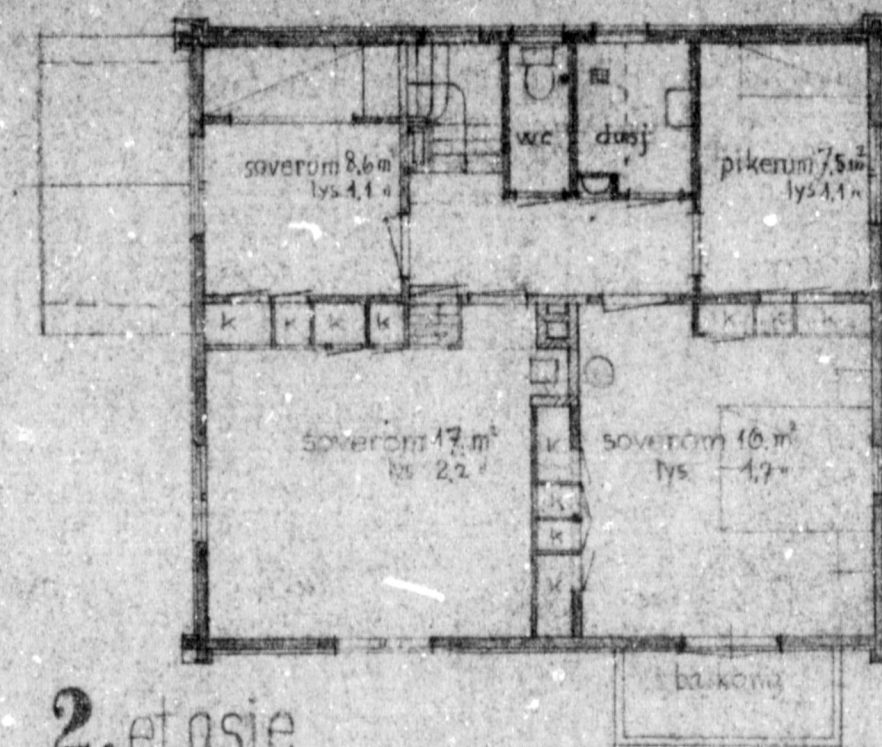
0540 18/3 - 1942



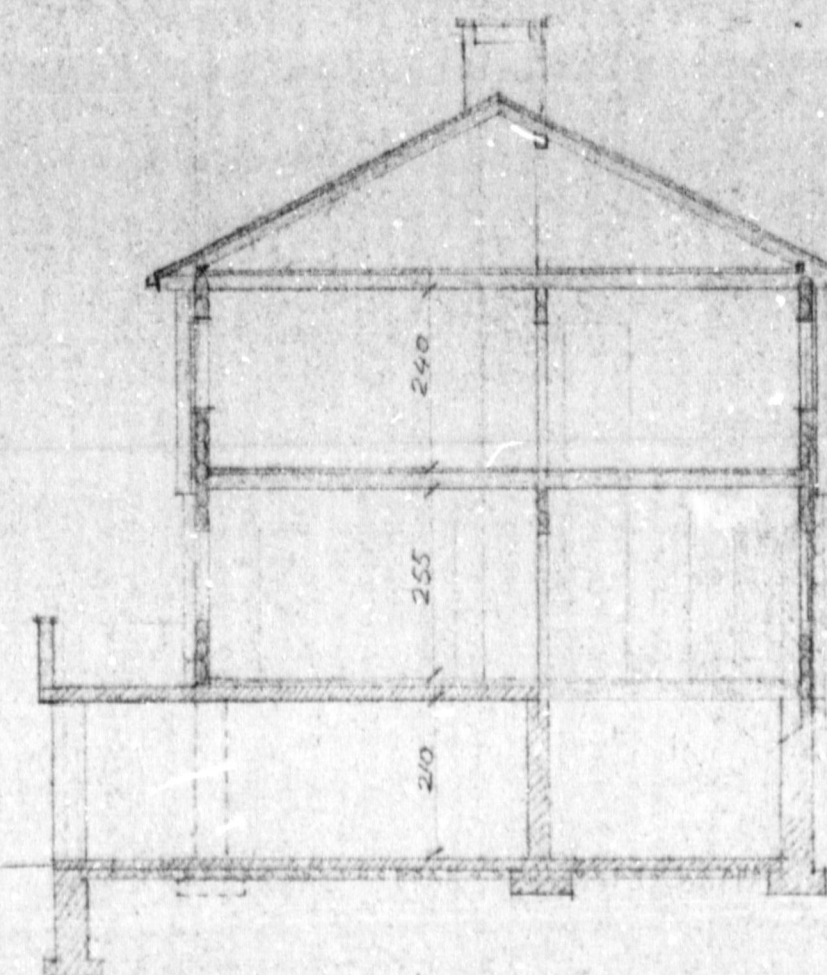
1. etasje 74.6 m²



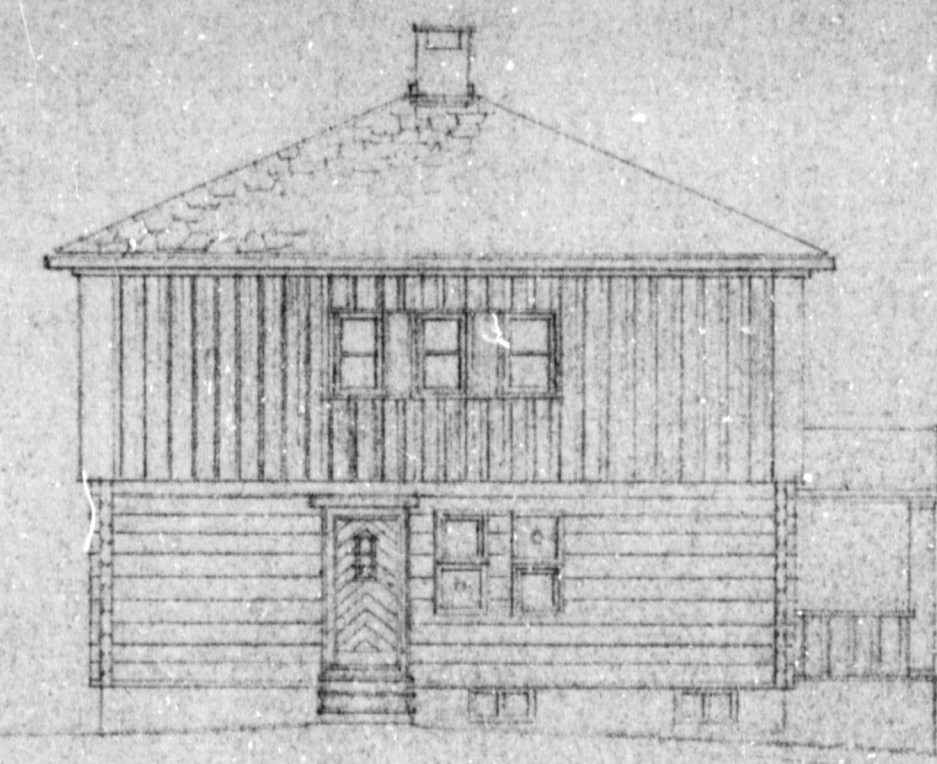
Kjeller



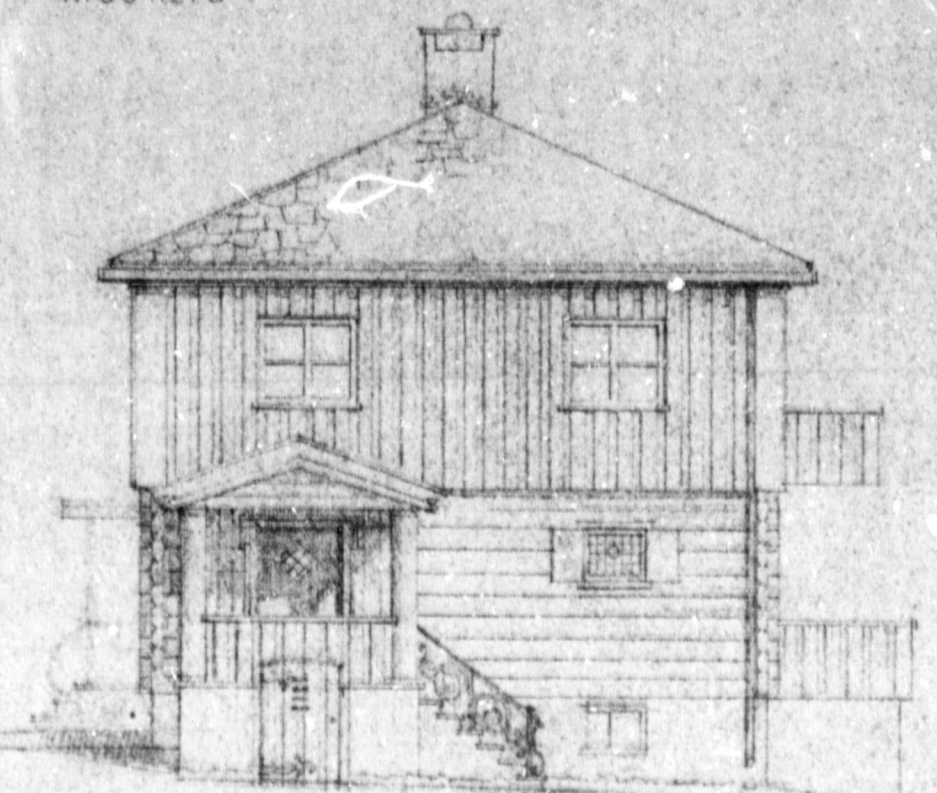
2. etasje



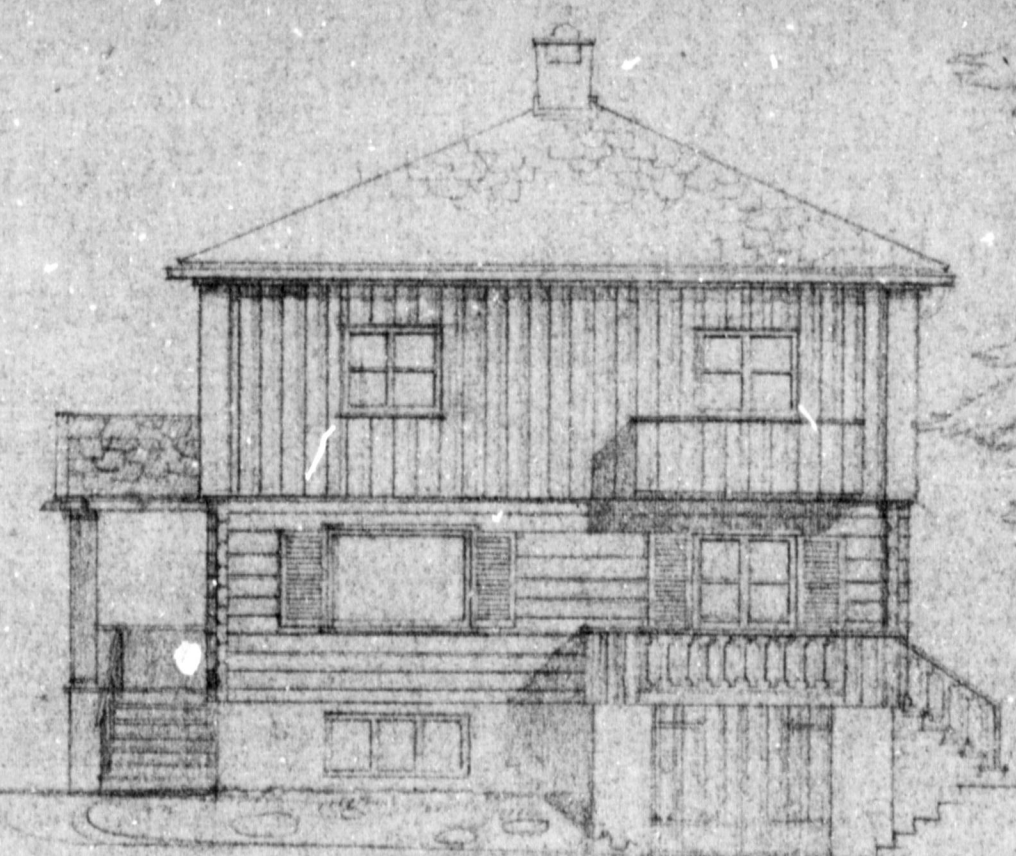
Snitt



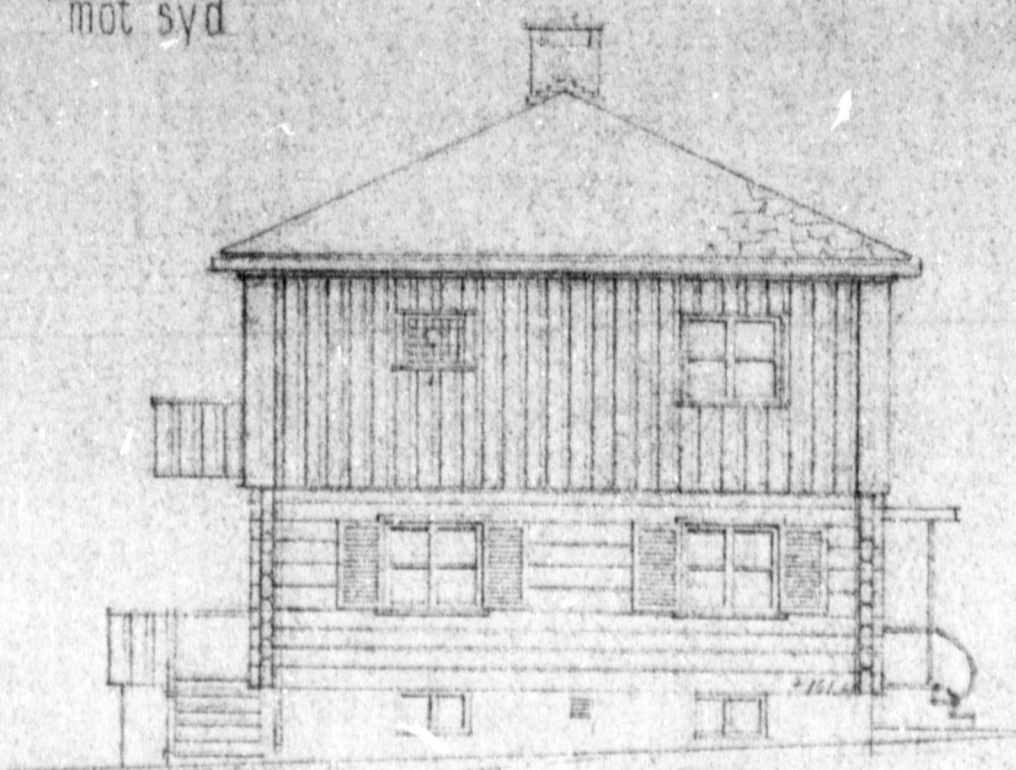
mot nord



mot vest



mot syd



mot øst

not est



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

distr.nr. 150/1942.

FERDIGATTEST for det under 26. mars 1942, anmeldte byggearbeid
nemlig: våningshus med garasje.

På matr.nr.

Gr.nr. 52

br.nr. 417

Tomt nr. 15

vei nr. Havnabakken,

Eier: fru Sigrid Bjørnrud,

Anmelder: arkitekt Jacob Hanssen, Bygdøy Alle 11,

Ansvarshavende: bygmester Ivar Søvold, Carl Kjeldsens vei 3, Sogn Hageby.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 6/9-1951 var der ikke
noe lovstridig å bemerke ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:

Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn
forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed
enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 21/11-1952

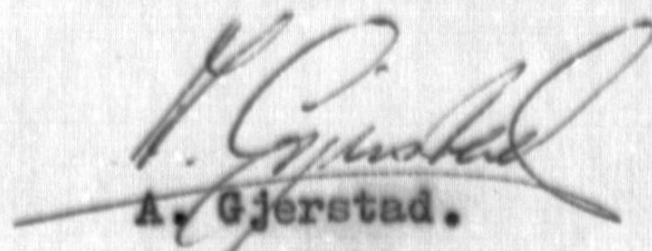
varu- og kloakkvesenet 4/2- 1953,

Feiervesenet 13/3-1943

~~Bygningskontrollen~~

~~Oslo Byggesakskontrollregulativet~~

Oslo, bygningskontrollen den 11. februar 1953.


A. Gjerstad.

BYGNINGSINSPEKTØR.

i Vestre distrikt, Akeravd.



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

distr.nr. 150/1942.

FERDIG ATTEST for det under 26. mars 1942, anmeldte byggearbeid
nemlig: våningshus med garasje,
På matr.nr.
Gr.nr. 52 br.nr. 417
Tomt nr. 15 vei nr. Havnabakken,
Eier: fru Sigrid Bjørnrud,
Anmelder: arkitekt Jacob Hanssen, Bygdøy Alle 11,
Ansvarshavende: byggmester Ivar Søvold, Carl Kjeldsens vei 3, Sogn Hageby.
Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 6/9-1951 var der ikke
noe lovstridig å bemerke ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn
forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed
enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet	21/11-1952	varu- og kloakkvesenet	4/2- 1953,
Feiervesenet	13/3-1943	BEKJENTGJORT	

~~Oslo Byggesaker og regulativet~~

Oslo, bygningskontrollen den 11. februar 1953.

A. Gjerstad.

BYGNINGSINSPEKTØR.

i Vestre distrikt, Akeravd.

BUD PÅ EIENDOM / LEILIGHET

Undertegnede Fnr./Org.nr.

Adresse:.....

Tlf. Arbeid Tlf. Privat

avgir herved bud på eiendommen/leiligheten:

..... i Oslo kommune

Pris kr skriver kroner

+ vanlige omkostninger (tinglysningsomkostninger, dokumentavgift m.m.)

Kontant/egenkapital kr

Lån kr

kr.....

Kontaktperson finansiering:

Overtagelse normalt 3 mnd etter bud, spør medhjelper

Budet er bindende til: (minst 6 uker frem i tid)

Eventuelle andre betingelser

Det er påkrevd med legitimasjonskontroll ved budgivning. Jeg er kjent med at budet kan avvises dersom jeg ikke oversender kopi av ID.

Jeg gir ved signatur på dette budskjemaet medhjelperen/ megleren fullmakt til å begjære utstedt skjøte og om at signert skjøte returneres medhjelperen, jf tvfl § 11-33.

Legg ID her

Jeg ønsker/ønsker ikke å bli underrettet om høyere bud. Jeg er kjent med at jeg ikke har krav på å bli underrettet om høyere bud.

Oslo, den Signatur:.....

NB! BUDET ER BINDENDE NÅR DET ER MOTTATT AV MEGLEREN, BEGGE PARTER ER BUNDET NÅR DET ER STADFESTET AV OSLO BYFOGDEMBETE.



For ytterligere informasjon

Kontakt oss

Marius A. Rød
Partner | Advokat

mar@raederbing.no

901 02 309

www.raederbing.no

Advokatfirmaet Raeder Bing AS,
Dronning Eufemias gate 11, 0191 Oslo, Norway,
+47 23 27 27 00
post@raederbing.no

**RÆDER
BING**