Bjørnveien 95E



Velkommen til

Bjørnveien 95E



Salgsoppgaven produsert 12. mars 2026

Slemdal

Tilbaketrukket enebolig m/stor hage og garasje - Idyllisk barnevennlig beliggenhet v/Midstubekken-Egen inngang i kjeller

Prisantydning	16 490 000,-
Omkostninger	413 630,-
Totalpris	16 903 630,-
BRA-i	261 kvm
Totalt BRA	280 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1983
Ansvarlig megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no
Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Tilbaketrukket og attraktiv enebolig o/3 plan m/etterspurt beliggenhet på Slemdal. Boligen ligger innerst i blindvei og grenser mot idylliske Midstubekken. Pent opparbeidet hage m/gode solforhold, garasje og egen inngang i kjeller hvis man vil lage hybel.

Boligen inneholder bl. a. 4 soverom, 2 bad+WC+badstue, pent kjøkken fra 2020 og stor stue mm. Flere ildsteder.

Perfekt familiebolig med flotte utearealer og en attraktiv beliggenhet som kombinerer ro, natur og nærhet til byen. Boligen holder en god standard, men noe oppussing må påregnes etter preferanser. Her er det gode muligheter for optimalisering og et stort potensial.

Info/høydepunkter:

- Idyllisk enebolig m/stor hage
- Garasje+egen inngang i kjeller
- Balansert ventilasjon og gulvvarme
- Tegnet av arkitekt Lorentz Gedde-Dahl

Arealer og innhold

BRA-i:	261 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	280 kvm

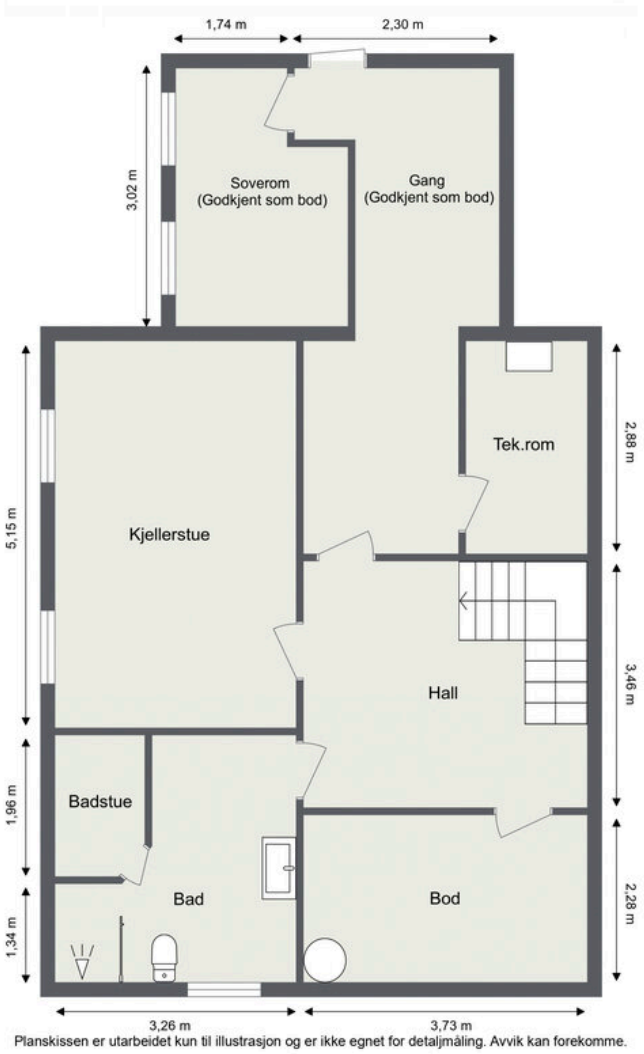
Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 78 kvm. Bad, soverom, hall, teknisk rom, bod, kjellerstue, gang og badstue
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Wc, entré/gang, hall, kjøkken, stue, spisestue og kontor
Total BRA: 105 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Bad, tre soverom, stue, gang og innredet rom
Total BRA: 78 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasjerom
Total BRA: 19 kvm.



Plantegning kjeller



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegning 1. etasje



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.

2. etasje





















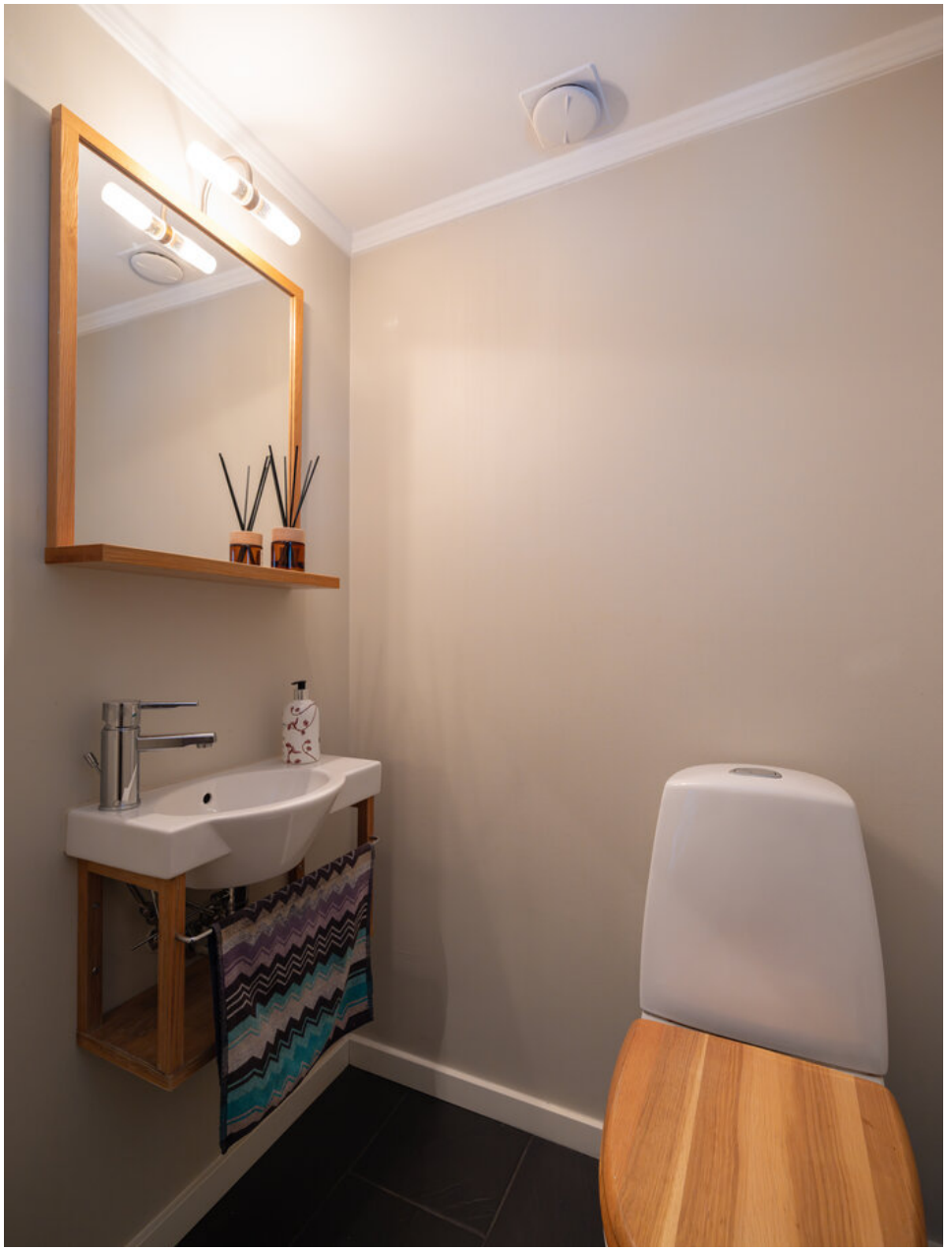




































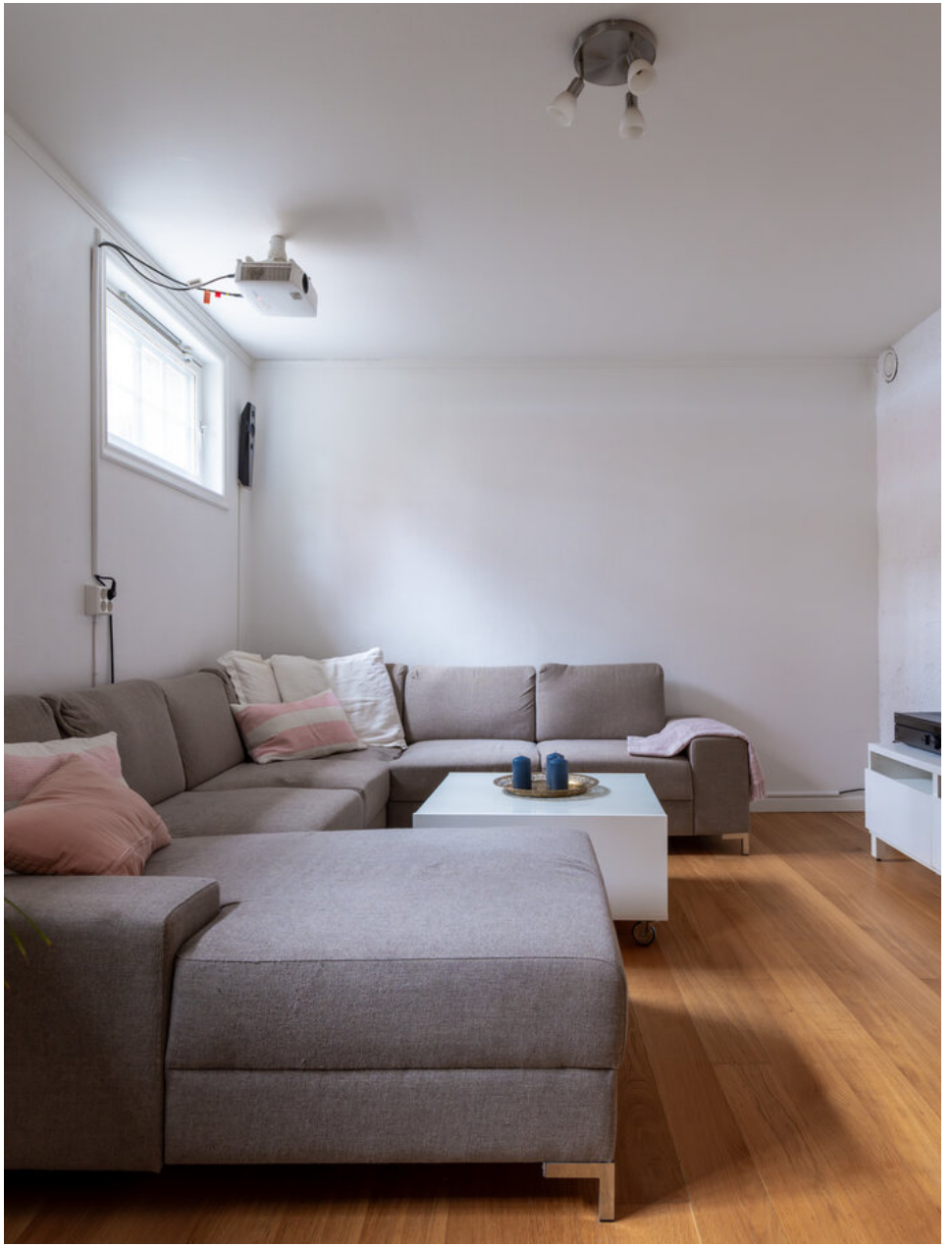





























gorenje
SIEMENS








95E






NILAN

Informasjon

Bjørnveien 95E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0051/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bjørnveien 95E, 0773 OSLO
Gnr 33, bnr 1397 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2348 (ideell andel 1/5) i Oslo kommune

Selgere
Petter Whittingham Blom
Anne Helgerud

Kjøpesum og omkostninger
16 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
412 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
413 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
433 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 903 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 923 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 261 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 280 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 78 kvm. Bad, soverom, hall, teknisk rom, bod, kjellerstue, gang og badstue
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Wc, entré/gang, hall, kjøkken, stue, spisestue og kontor
Total BRA: 105 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Bad, tre soverom, stue, gang og innredet rom
Total BRA: 78 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasjerom
Total BRA: 19 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Solforhold

Selger opplyser at eiendommen får sol fra tidlig morgen på plattingen utenfor TV-stuen i 2. etasje, og helt til cirka kl. 19 i hagen i sommermånedene.

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:

Kjeller: Bad, soverom (ikke godkjent), hall, teknisk rom, bod, kjellerstue, gang og badstue.

1. etasje: Wc, entré/gang, hall, kjøkken, stue, spisestue og kontor (godkjent som bod).

2. etasje: Bad, tre soverom, stue (alt. soverom), gang og innredet rom.

Standard

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Hagen nyter gode solforhold fra tidlig morgen til ca. kl. 19:00 og gir fine muligheter for utendørs trivsel. Planløsningen er fleksibel og gir flere spennende muligheter, blant annet med egen inngang til kjelleren. Beliggenheten er idyllisk, innerst i en blindvei. Boligen holder en velfungerende standard, men kan tilpasses og oppgraderes etter behov og ønsker. Her finnes gode muligheter for optimalisering og stort potensial, samtidig som boligen er fullt beboelig slik den fremstår i dag.

Kjeller:
Kjelleren inneholder en stor og lys kjellerstue med god plass til sofagruppe, TV og øvrig møblement, og er et ideelt oppholdsrom for ungdom, spill og sosiale aktiviteter. Kjellerstuen har sjarmerende ildsted og elektrisk gulvvarme som gir effektiv oppvarming. Videre inneholder kjelleren bad med badstue, innredet kjellerstue, bod og teknisk rom. Fra kjeller er det vinkeltrapp med rekkverk i tre som leder opp til boligens 1. etasje.

1. etasje:
Entré: Boligen ønskes velkommen gjennom en romslig entré med flislagt gulv og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i både garderobeskap og garderoberom/vindfang. Himlingshøyde målt til ca. 2,36 m. Fra entréen leder hallen videre til boligens øvrige rom, med trappeadkomst til både kjeller og 2. etasje. Her finnes også et praktisk gjestetoalett og et adskilt rom som i dag

benyttes som kontor. Boligen har to innganger i 1. etasje – gjennom entréen og hallen, noe som gir fleksibilitet og en praktisk løsning.

Kjøkken: Tidløst, pent kjøkkenet totalrenovert i 2020 med profilerte fronter og enkelte glassfronter i overskapene. Benkeplate med kum i rustfritt stål, kullfilterventilator og integrerte hvitevarer. Automatisk vannstopper er montert.

Stue/spisestue: Stue og spisestue ligger samlet i et åpent og romslig areal med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og skaper en lys og luftig romfølelse. Her er det god plass til å etablere flere naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen/spisestuen er det direkte utgang til boligens fantastiske hage, noe som gir en flott forlengelse av oppholdsarealet. Gulvene er belagt med parkett.

2. etasje:
Øverste etasje ønskes velkommen via en lys og innbydende gang som binder sammen etasjens rom og gir enkel adkomst til loftsstue, tre soverom, innredet rom og bad. Badet er flislagt med innredning bestående av dusj, servant, klosett og badekar. Loftsstuen er lys og trivelig med direkte utgang til en herlig terrasse med gode solforhold. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og stor garderobeløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. De to øvrige soverommene er lyse og innbydende, med fleksible møbleringsmuligheter. Prefekt som barnerom, gjesterom eller ungdomsavdeling.

Uteområdet:
Flott skjermet hage som grenser mot fredelige grøntarealer med Midstubekken som nærmeste nabo. Fra hageporten kan man gå rett ut på en sti som leder oppover gjennom Korketrekkeren mot Frognerseteren, eller nedover mot Holmendammen. Hagen har gode solforhold. Plass til å innrede med ønsket utemøblement, grill og diverse beplantning.

Garasje: Garasje på 19 kvm med montert strømuttak. Utenfor garasjen er det god plass til opptil to biloppstillingsplasser på egen tomt.

Overflater på innvendige gulv:
- Kjeller: Innvendige gulv er belagt parkett og fliser.
- 1. etasje: Innvendige gulv er belagt parkett og fliser.
- 2. etasje: Innvendige gulv er belagt parkett og teppe.

Overflater på innvendige vegger:
- Kjeller: Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie.
- 1. etasje: Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie.
- 2. etasje: Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie. Malt tapet.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast og støpejern.
- Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2012, montert i bod.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i begge bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Friskluft via spalteventiler for øvrig.
- Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod i kjeller.

Parkering

Garasje medfølger, samt mulighet for 2 biloppstillingsplasser utenfor garasje/inngangsparti.

I tillegg er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2020 og det ble lagt nytt gulv (parkett) i gangen i 2018.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke utover takstrapport.

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? Ble utført ifb med salgsoppgaven, sist gjennomført februar 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

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:

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad, Kjeller. Tilstandsvurdering: Badet er av eldre dato med slitasje på sluk, rør og gulv. Sluket ligger for høyt i forhold til membran, og svakt fall i dusjsonen gir risiko for vannansamling. Badet har passert forventet levetid og er ikke egnet for dusjing direkte mot gulv/vegger. Selv om lekkasjer ikke er påvist, er risikoen høy. Oppgradering til dagens krav anbefales, og TG3 er gitt. Badet kan brukes midlertidig, men dusjkabinett anbefales og sluket må holdes rent. Utbedring estimert til kr. 200 000 – 500 000,-.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje. Tilstandsvurdering: Sluket ligger for høyt i forhold til membran, og svakt fall i dusjsonen gir risiko for vannansamling. Det er registrert bom og sprekker i fliser samt misfarget silikon/fuger.

Sluk, rør og gulvkonstruksjon er av eldre dato med forventet slitasje. Badet har passert forventet levetid og er ikke egnet for dusjing direkte mot overflater. Selv om lekkasjer ikke er påvist, er risikoen høy. Oppgradering anbefales, og TG3 er gitt. Badet kan brukes midlertidig, men dusjkabinett anbefales og sluket må holdes rent. Utbedring estimert til kr. 200 000 – 500 000,-.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering. Tilstandsvurdering: Dreneringen har en forventet levetid på 20–60 år og er over halvveis i levetiden, noe som øker risikoen for fukt i gulv og vegger under terreng. Fuktmålinger viser høyere fukt nederst på grunnmuren, som tyder på utilstrekkelig drenering og/eller kapillært oppsug. Det mangler topplist ved terreng, og grunnmursplasten er avsluttet for høyt og har skader. Dette reduserer funksjonen og øker risikoen for fuktproblemer. Utbedring må påregnes. TG2 er gitt.

Yttervegger. Tilstandsvurdering: Konstruksjonens alder gir økt risiko for skjevheter, utettheter, kondens, varmetap og lavere isolasjonsevne. Ytterveggen mangler tilstrekkelig lufting, noe som øker faren for fukt. Skrå sprekker i grunnmuren tyder på setninger i grunnen og bør overvåkes; ved økning bør fagperson kontaktes. Saltutslag i kjellervegger viser fuktvandring gjennom konstruksjonen, og årsaken bør lokaliseres og sees i sammenheng med dreneringen.

Utvendig kledning. Tilstandsvurdering: Panelet har slitasje og sprekker. Flere steder er kledningen avsluttet for nær terreng, noe som kan redusere levetiden og gi dårlig lufting ved snø/is. Det er ikke påvist luftespalte eller musebånd bak kledningen, noe som øker risikoen for fukt og skadedyr. Enkelte spikre er slått for langt inn og kan samle vann. Kledningen har passert over halvparten av normal levetid (40–60 år). Forholdene gir økt risiko for skader og fukt, og TG2 er gitt.

Takkonstruksjon. Tilstandsvurdering: Takets alder gir økt risiko for skjevheter, utettheter, kondens, varmetap og lavere isolasjonsevne. Isolasjon er presset mot gesimser, noe som gir utilstrekkelig lufting og risiko for kondens, fukt og istapper. Det er observert fuktmerker og soppdannelser på krypeloftet. Målinger viste normale fuktverdier, men begrenset lufting kan være årsak. Prøvetaking og tiltak mot kondens bør vurderes.

Taktekking og membraner. Tilstandsvurdering: Taktekkingen har en forventet levetid på ca. 30–60 år og er over halvveis i levetiden, noe som øker risikoen for lekkasjer og fukt i takkonstruksjonen. Det er observert fuktmerker på krypeloftet, men målinger viste normale verdier. Mose/begroing på taket bør fjernes for å hindre skade. Tekkingen har trolig begrenset gjenværende levetid og vil måtte skiftes på sikt. Nærmere kontroll av fagperson anbefales.

Utvendig beslag. Tilstandsvurdering: Det er skade på nedløp ved inngangen, og noen nedløpsrør leder vann ut på bakken i stedet for til drenering. Dette kan øke fuktbelastningen på grunnmuren, og overvann bør ledes bort. Takrenner og nedløp har passert over halvparten av normal levetid (25–30 år).

Ytterdører. Tilstandsvurdering: Ytterdører i kjeller og 1. etasje er av eldre dato med normal slitasje, behov for justering og noe høyere varmetap samt økt risiko for fuktinntrengning. Terrassedøren i 2. etasje har også eldre karm, rammer og tetting.
TG2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Vinduer. Tilstandsvurdering: Noen vinduer tar i karmen og bør justeres. Vinduene er av eldre dato, med høyere varmetap og økt risiko for punktering, fuktinntrengning og skader. TG2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Innvendige dører. Tilstandsvurdering: Enkelte dørhåndtak er noe løse og har behov for justering. Enkelte dører er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og normal slitasje.

Rekkverk og annen fallsikring. Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

Gulv på grunn. Tilstandsvurdering: Boligen er oppført uten fuktsperre mot grunnen, og betonggulvet i kjelleren inneholder derfor noe fukt. Målinger viser fuktindikasjoner, noe som er normalt for denne typen konstruksjon. Oppforet gulv med treverk regnes som en risikokonstruksjon i eldre kjellere. Betonggulv bør ha fuktbestandig overflate (maling, flis e.l.). Gulvet i kjellerstuen har målt skjevhet på ca. 15 mm over 2 m.

Rom under terreng. Tilstandsvurdering: Yttervegger under bakkenivå som er utforet med isolasjon er en risikokonstruksjon for fukt, da oppbygningen kan hindre uttørking og gi kondens. Avvik ved drenering og/eller utvendig fuktsikring øker risikoen for fukt- og råteskader. Fuktindikasjoner er målt i vegger, men ingen fukt ble funnet i utlektingen ved hulltaking. Umiddelbare tiltak anses ikke nødvendige.

Pipe. Tilstandsvurdering: Det er observert sprekk på pipen i kjelleren. Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan utgjøre en risiko mtp. brann. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand. Det bør påregnes at eldre piper kan ha behov for rehabilitering. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Ildsteder. Tilstandsvurdering: Det mangler ildfast plate under peisovnen i kjøkken. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder.

Ventilasjon, varme og sanitær. Tilstandsvurdering: Avløpsrør og kobberrør har anbefalt brukstid på ca. 30–50 år og 40–50 år, og har passert mer enn halvparten av levetiden. Dette gir økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende fuktproblemer.

Ventilasjon. Tilstandsvurdering: Boligen har balansert ventilasjon, men enkelte innerdører mangler luftespalter, noe som begrenser luftgjennomstrømningen. Spalteventiler i vinduer og friskluftventiler endrer ikke dette. Forholdet gir redusert luftsirkulasjon, og TG2 er gitt.

Elektrisk anlegg. Tilstandsvurdering: Kursoversikten stemmer ikke med sikringene, og det elektriske anlegget har trolig passert forventet levetid. Samsvarserklæring etter arbeid utført etter 1999 mangler. Det anbefales kontroll av anlegget av el-takstmann, spesielt på eldre anlegg eller der dokumentasjon mangler. Bygningssakkyndig setter ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

Elektrik oppvarming. Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Etasjeskiller. Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm i stue og 14 mm i gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Trapper. Tilstandsvurdering: Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Overflater på innvendige gulv. Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk i gulvoverflater. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av merker og riper i gulvoverflater.

Overflater på innvendige vegger. Tilstandsvurdering. TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje. Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje. Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Grunnforhold og fundamenter. Tilstandsvurdering: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Terrengforhold rundt boligen. Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha fall bort fra huset (minst 1:50 over 3 m) for å lede bort overvann. Fall mot bygningen øker risikoen for fuktproblemer. Forholdet ble ikke kontrollert fordi terrenget var snødekt.

Balkonger, terrasser og lignende. Tilstandsvurdering: Balkongen var dekket med snø under befaringen, noe som ga store begrensninger for inspeksjonen. Derfor er TG IU gitt.

Hulltaking - Bad, kjeller. Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Garasje. Generelle opplysninger: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

Integrerte hvitevarer er: Stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøkkenlampe og gardiner foran stuevegg ved verandadør (samt flatskjerm i kjeller).

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis x4. Peis i stuen, kjøkken, kjellerstue og hovedsoverom
- Elektrisk gulvvarme (Kjeller: Hall, kjellerstue, bad og entrè/gang. 1 etasje: Entrè, gang og kontor. 2 etasje: Bad)

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 40 000 kWh og 29 000 kr i kostand. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 33 724,-pr. 2026

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt:
Vann-og avløpsgebyr: kr 22 515,64,-
Feie-og tilsynsgebyr: kr 236,00,-
Renovasjonsgebyr: kr 10 972,72,-
Eiendomsskatt: kr 14 220,00,-
Totale avgifter 47 944,36

Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2026. Det kan derfor fremkomme avvik.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 18 778- pr år.
- Kabel-tv/internett fra xx kr 850,- pr mnd.
- Årlig kostnad for andre fyringskilder ca kr 2 000,-

Kjøper må selv eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innbo- og husforsikring, samt andre abonnementer etter eget ønske.

Eiendomsskatt

Kr 14 220,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 9 666 089,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 20 237 270,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr: 7418056

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter Telia som leverandør av internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 640 kvm (Eiertomt)
Flott skjermet tomt som grenser mot fredelige grøntarealer. Eiendommen ligger idyllisk til innerst i blindvei.

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

Eiendommen har bruksrett til privat vei i henhold til realsameiet for 301, gnr. 33, bnr. 2348, Bjørnveien 95a–95e. Eiendommen eier 1/5 av realsameiet. Gjerdet mot friarealet har siden 1980-tallet stått utenfor eiendommens faktiske tomtegrense. Dette medfører at hagen fremstår som større enn det registrerte arealet til eiendommen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger perfekt til på Slemdal, i et veletablert boligområde med kort avstand til Vinderen og Holmenkollen. Området byr på et bredt utvalg fasiliteter, inkludert butikker, vinmonopol, treningssenter, skoler og barnehager, noe som gjør

det spesielt attraktivt for familier som ønsker et trygt, hyggelig og sentralt bomiljø med nærhet til marka.

For friluftsentusiasten ligger Holmendammen med sitt vakre parkanlegg og nærliggende turstier innen gangavstand. Eiendommen har også kort vei til Nordmarkas sørgående tunger, som strekker seg ned mot Gaustad, Riis og Skådalen. Populære turområder som Frognerseteren, Oslo Vinterpark Tryvann og Holmenkollen nasjonalanlegg ligger også lett tilgjengelig, og gir muligheter for både sommer- og vinteraktiviteter. Området har et aktivt idrettsmiljø med klubber som IL Heming, Ready, IL Try og Njård, som tilbyr et bredt spekter av idrettsaktiviteter og moderne fasiliteter.

Slemdal nærsenter, med apotek, postkontor og Coop Extra, ligger rett i nærheten, og daglige servicetilbud finnes også på Joker Holmenhavna samt i Slemdal, Vinderen, Røa og Ullevål. For større shoppingopplevelser er Majorstuen og Oslo sentrum raskt tilgjengelig med både bil og offentlig transport, noe som gir en god balanse mellom rolig nabolag og enkel tilgang til byens tilbud.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Holmenhavna, ca 7 minutters gange fra boligen. Her passerer linje: 46.

Nærmeste T- bane stasjon: Slemdal, ca 15 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1.

I tillegg ligger Skøyen stasjon og Oslo S innen rekkevidde hvor totalt 24 ulike linjer passerer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.11.1986 for oppføring av enebolig med garasje. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det sluttnotat- Henleggelse/ godkjent melding uten ferdigmedling på eiendommen datert 15.12.2011 for:
- Omgjøring av garasje til gang og bod
- Nytt tak over inngang
- Tilbygg garasje

Sluttnotat (henleggelsesnotat) blir vanlig utover 2000-tallet, hvor Plan- og bygningsetaten igjen begynte å rydde opp i saker som ikke var avsluttet. Dette dokumentet stadfester at Plan- og bygningsetaten henlegger saken uten ferdigattest da enten tillatelsen, igangsettelsestillatelsen (IG) eller brukstillatelsen er eldre enn en viss tid, og Plan- og bygningsetaten ikke har mottatt noen anmodning om ferdigattest på saken. Det kan være flere grunner til at saken henlegges, men som oftest henlegges saken uten ferdigattest da det ikke er fare for liv og helse, og Plan- og bygningsetaten ikke ønsker å bruke ressurser på å forfølge saken.

Det er avvik mellom byggemeldt godkjent plan, og dagens situasjon i 2. etasje.
Rommene som i dag benyttes som loftstuer, er opprinnelig godkjent som 2 soverom. Endring hoveddel til hoveddel medfører ikke søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten.
Soverom innenfor loftstue 2, er opprinnelig godkjent som kott (tilleggsdel - ikke godkjent til varig opphold). Endring av tilleggsdel til hoveddel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten.

Det er også avvik mellom byggemeldt godkjent plan og dagens situasjon i kjelleretasje.
Kjelleren er opprinnelig godkjent med bad, badstu, hobbyrom, 2 boder og utgravd bod.
Kjelleren fremstår idag med bad, badstu, bod, kjellerstue (godkjent som hobbyrom), teknisk rom og soverom. Soverom er etablert i del som opprinnelig er godkjent som utgravd bod (ikke godkjent til varig opphold). Endring av tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten.

Det er ikke søkt om bruksendring for nevnte avvik og selger bærer ingen risiko/ansvar for at evt. godkjennelse kan eller vil gis. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-4220 datert 15.03.06 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

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

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/1397:
26.09.1957 - Dokumentnr: 11601 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

01.02.1960 - Dokumentnr: 1309 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

15.02.1983 - Dokumentnr: 4637 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: FREMTIDIGE UTSKILTE PARSELLER

29.04.1983 - Dokumentnr: 11814 - Erklæring/avtale
ANG STØTTEMUR

05.09.1957 - Dokumentnr: 10438 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:536

08.12.1983 - Dokumentnr: 38506 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2344
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2345
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2346
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2347

08.12.1983 - Dokumentnr: 38506 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2348

15.02.1983 - Dokumentnr: 4638 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1395 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1395 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1395 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1983 - Dokumentnr: 38507 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2348
Med flere bestemmelser

26.09.1957 - Dokumentnr: 11601 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

01.02.1960 - Dokumentnr: 1309 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

15.02.1983 - Dokumentnr: 4637 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: FREMTIDIGE UTSKILTE PARSELLER

29.04.1983 - Dokumentnr: 11814 - Erklæring/avtale
ANG STØTTEMUR

05.09.1957 - Dokumentnr: 10438 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:536

08.12.1983 - Dokumentnr: 38506 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2344
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2345
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2346
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2347

08.12.1983 - Dokumentnr: 38506 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2348

15.02.1983 - Dokumentnr: 4638 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1395 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1395 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1395 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1983 - Dokumentnr: 38507 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2348
Med flere bestemmelser

301/33/2348:
26.09.1957 - Dokumentnr: 11601 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

01.02.1960 - Dokumentnr: 1309 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

15.02.1983 - Dokumentnr: 4637 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: FREMTIDIGE UTSKILTE PARSELLER

29.04.1983 - Dokumentnr: 11814 - Erklæring/avtale
ANG STØTTEMUR

05.09.1957 - Dokumentnr: 10438 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:536

08.12.1983 - Dokumentnr: 38506 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2344
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2345

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2346
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2347

08.12.1983 - Dokumentnr: 38506 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2348

15.02.1983 - Dokumentnr: 4638 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1395 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1395 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1395 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1983 - Dokumentnr: 38507 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2348
Med flere bestemmelser

26.09.1957 - Dokumentnr: 11601 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

01.02.1960 - Dokumentnr: 1309 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

15.02.1983 - Dokumentnr: 4637 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: FREMTIDIGE UTSKILTE PARSELLER

29.04.1983 - Dokumentnr: 11814 - Erklæring/avtale
ANG STØTTEMUR

05.09.1957 - Dokumentnr: 10438 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:536

08.12.1983 - Dokumentnr: 38506 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2344
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2345
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2346
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2347

08.12.1983 - Dokumentnr: 38506 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2348

15.02.1983 - Dokumentnr: 4638 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1395 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1395 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1395 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1983 - Dokumentnr: 38507 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2348
Med flere bestemmelser

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside.

Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 169 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto ca. kr. 11 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 500,-

Samlet skal selger betale kr. 263 100,- 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 13. mars 2026

Ansvarlig megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97694938

Megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Vedlegg

Bjørnveien 95E

Bjørnveien 95E

Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	8 min
563 elever, 33 klasser	0.6 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	10 min
371 elever, 16 klasser	0.8 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	13 min
587 elever, 28 klasser	0.9 km
Norlights International School...	19 min
213 elever, 11 klasser	1.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	15 min
482 elever, 28 klasser	1.1 km
Persbråten videregående skole	6 min
650 elever, 25 klasser	2.5 km
Ullern videregående skole	8 min
530 elever, 20 klasser	4.1 km

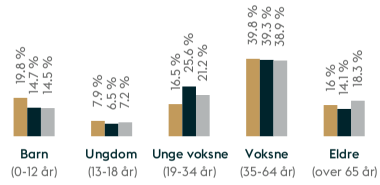
Offentlig transport

Holmenhavna	7 min
Linje 46	0.6 km
Slemdal	15 min
Linje 1	1.1 km
Gaustadalléen	6 min
Linje 17, 18	2.8 km
Skøyen stasjon	10 min
Totalt 9 ulike linjer	4.4 km
Oslo S	19 min
Totalt 24 ulike linjer	10.5 km

Barnehager

Svenstuen Barnehave (2-5 år)	8 min
38 barn	0.6 km
Villa Utsikten Frilufts- og id...	10 min
27 barn	0.9 km
Davinas (1-5 år)	15 min
48 barn	1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svendstuen/Slemdal vestre	1 880	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Holmenkollen Tennisklubb	6 min
Gressbanen	9 min
Heming Treningssenter	17 min
SATS Njårdhallen	23 min

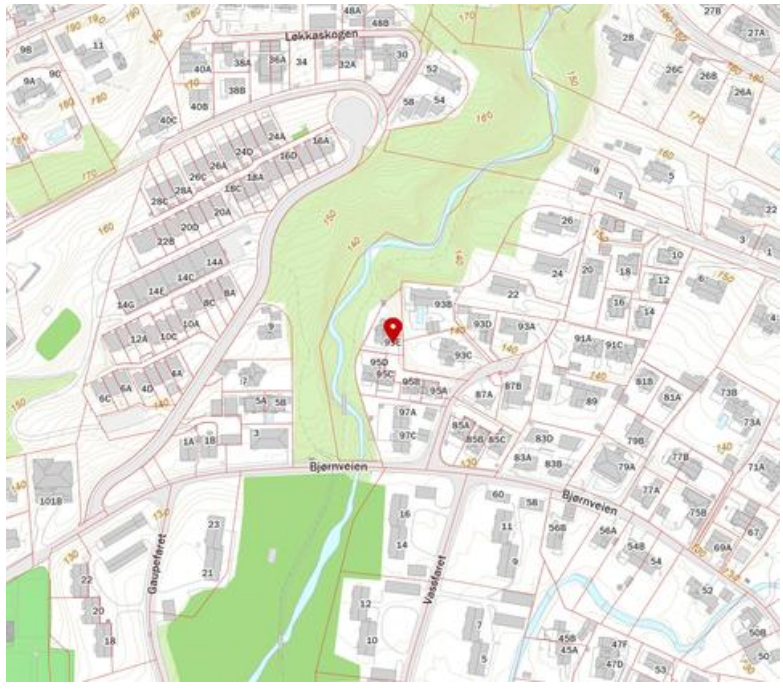
«Nær marka og nær T-bane.Stille strøk»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Bygningsteknisk gjennomgang

BJØRNVEIEN 95 E, 0773 OSLO

Gnr: 33 Bnr: 1397 301 Oslo kommune.

Enebolig

Dato befaring:	12/02/2026
Utskriftsdato:	12/03/2026
Oppdragsnummer:	98132
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Standard
Boligen er eldre standard, med slitasje og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold må påregnes.

Referansenivå
Boligen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Wc / 1. etasje)

- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Rekkverk og annen fallsikring
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Etasjeskiller
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 500 000,-*
- Generelle opplysninger (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 500 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 400 000 – 1 000 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Petter Whittingham Blom
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Petter Whittingham Blom, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning, ifølge eier.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning, ifølge eier.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 33 Bnr: 1397
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	639 m²
Hjemmelshaver:	Anne Helgerud og Petter Whittingham Blom
Adresse:	Bjørnveien 95 E, 0773 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	12/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	12/02/2026		Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1983

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	78	0	0	0
1. etasje	105	0	0	0
2. etasje	78	0	0	0
Sum bolig:	261	0	0	0
Sum BRA:	261			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Soverom, Hall, Teknisk rom, Bod, Gang, Badstue, Hobbyrom		
1. etasje	Wc, Entré/Gang, Hall, Kjøkken, Stue, Spisestue, Kontor		
2. etasje	Bad, Tre soverom, Stue, Gang, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	Ukjent, av eldre dato.

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	19	0	0
Sum bolig:	0	19	0	0
Sum BRA:	19			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 95 m².

Lovlighet

Beskrivelse: Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede kjellere, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinnfall og utsyn i denne kjelleren oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

Underkanten på rømingsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er rømingsvindu montert høyere enn 1,0 meter over gulv. Det bør av den grunn gjøres tiltak for å lette rømningen, om rommet skal brukes til varig opphold. En løsning kan være fastmonterte benker eller trapper som gir en enkel og trygg adkomst til vinduet.

Det er fremvist godkjente plantegninger. Boligen har følgende avvik fra godkjente plantegninger:
- Det er benevnt som utgravd bod i kjeller, men per dags dato er det et soverom og en gang.
- I 1. etasje var det tidligere bruk som bod og garasje. Per dags dato fremstår dette som kontor og entré/gang.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde boligen slik planløsningen er i dag.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert.

Utvendig fuktsikring/grunnmursplasten er avsluttet over terreng. Det er observert hull/rift i grunnmursplasten. Årsaken må sees i sammenheng med at grunnmursplasten er avsluttet for høyt over terreng og er preget av vær, vind og soltørke. Plasten vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det må påregnes å utbedre grunnmursplasten. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Eventuelt fall mot bygningen medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, med tilhørende risiko for fuktproblematikk. Forholdet er ikke undersøkt pga. at terrenget var dekket med snø.

TG: IU

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er observert skrå sprekker i grunnmuren. Vanligst årsak er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i kjeller. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering". TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Slitasje og sprekkdannelser på panelet.

Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid, og i sammenheng med nevnte forhold blitt tildelt TG 2.

Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Yttertak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser enkelte steder.

Det er begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloftet på grunn av lagrede gjenstander. Loftet har delvis gangbart gulv, og befaringen er kun foretatt fra områdene hvor det var mulig å komme til. Det bemerkes at det er store deler av takkonstruksjonen som ikke er besiktiget, og det anbefales derfor videre undersøkelser. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte skader.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre tak.

Isolasjon er dyttet mot gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.

Det er observert soppdannelser på kryploftet. Årsak kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Tiltak mot kondensering må påregnes.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.

Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen. Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Estate Konsults egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.

Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes at taktekkingen har kort gjenværende levetid, og vil ha behov for utskiftning i tiden fremover, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

Selv om ingen skader ble avdekket under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke finnes skader som kan oppdages ved en nærmere inspeksjon av taket. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales på generelt grunnlag en grundig undersøkelse av taket av en kvalifisert fagperson.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertak har helbeslått. Øvrige beslag i metall.

Tilstandsvurdering: Det er observert skade på nedløpet ved inngangen til boligen.

Enkelte nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller:
Isolert ytterdør.

1. etasje:
Isolert ytterdører med glassfelt. Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1983.

2. etasje:
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: Kjeller:
Ytterdør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.

1. etasje:
Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.

2. etasje:
Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato til terrassedør.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983.

1. etasje:
Vinduer med tre/tolags isolerglass, produsert i 1980, 1982 og 2003.

2. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983. Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller:
Ett vindu med tolags isolerglass, produsert i 2013 i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Kjeller:
Profilerte innvendige dører.

1. etasje:
Profilerte innvendige dører. Profilerte skyvedør til kjøkken. Dør med glassfelt.

2. etasje:
Profilerte innvendige dører. innvendige dør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Enkelte dørhåndtak er noe løse og har behov for justering. Enkelte dører er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: 2. etasje:
Balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stue.

Tilstandsvurdering: Balkongen var dekket med snø under befaringen, noe som ga store begrensninger for inspeksjonen. Derfor er TG IU gitt. TG: IU

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: 2. etasje:
Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 86 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Kjeller:
Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang og kjellerstue.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.

Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.

Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i kjellerstue. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Kjeller:
Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i byggeår, ifølge eier. Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Hall, kjellerstue, bad, badstue og soverom.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med ekstrudert polystyren er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Konstruksjonsoppbygningen kan forhindre uttørking av grunnmuren om drenering ikke har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunn. I tillegg er det en risiko for kondens i konstruksjonen.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. Siden det i dette tilfellet ikke er påvist fukt i utlektingen under befaringen ved hulltaking, er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom: soverom, under trappegang og i kjellerstue.

Tilstandsvurdering: Det ble borret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke.
Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i kjeller.

Tilstandsvurdering: Det er observert sprekk på pipen i kjelleren.

Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan utgjøre en risiko mtp. brann. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand. Det bør påregnes at eldre piper kan ha behov for rehabilitering. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:
Kjeller:
Åpent peis i kjellerstue.

1. etasje:
Åpent peis i kjøkken og stue.

2. etasje:
Åpent peis i soverom.

Tilstandsvurdering: Det mangler ildfast plate under peisovnen i kjøkken.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering:
Avløpsrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Nevnte forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:
Kjeller:
Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2012, montert i bod.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:
Kjeller:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

1. etasje:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kontor.

2. etasje:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i begge bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Tilstandsvurdering: Når det er etablert balansert ventilasjon i boligen skal det være luftespalter i forbindelse med dører mellom rommene for å sikre luftgjennomstrømning. I dette tilfellet er det ikke etablert luftespalte enkelte innvending dører. Det er registret spalteventiler på vinduene, samt friskluftventil. Dette endrer prinsipielt med balansert ventilasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod i kjeller.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.

Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Det elektriske anlegget har sannsynlig overgått forventet levetid.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Kjeller:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Hall, kjellerstue, bad og entrè/gang.

1. etasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entrè, gang og kontor.

2. etasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: kjøkken, stue og spisestue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: 2. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og gang.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm i stue og 14 mm i gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Kjeller - 1. etasje:
Vinkeltrapp og rekkverk i tre.

1. etasje - 2. etasje:
U- trapp i tre med rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Kjeller:
Innvendige gulv er belagt parkett og fliser.

1. etasje:
Innvendige gulv er belagt parkett og fliser.

2. etasje:
Innvendige gulv er belagt parkett og teppe.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk i gulvoverflater. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: 1. etasje:
Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie.

2. etasje:
Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie. Malt tapet.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Kjeller:
Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Kjeller:
Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie.
Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i gang.

1. etasje:
Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie.
Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i gang.

2. etasje:
Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i gang.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Badet er av eldre dato.

Himling med malt trepanel. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Sluk i stål. Dusj på gulv, servant og klosett. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.

Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede.

Det anbefales oppgradering til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3. Badet kan fortsatt benyttes i en overgangsperiode, men dette innebærer stor risiko for lekkasjer. Dersom badet skal benyttes uten oppgradering må det anvendes dusjkabinett eller lignende, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Estimert arbeid omfatter rehabilitering av våtrom. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Tilstandsvurdering: TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-500 000,-

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og klosett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Hylle under servant.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato.

Himling med malt glassfiberstrie. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Sluk i stål og avløp under dusjkabinett i plast. Dusj i badekar, dusjkabinett, servant og klosett. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.

Det er registrert bom i flisene, samt sprekk i flisene. Misfarging av silikon og fugemasse er observert. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det anbefales oppgradering til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3.

Badet kan fortsatt benyttes i en overgangsperiode, men dette innebærer stor risiko for lekkasjer. Dersom badet skal benyttes uten oppgradering må det anvendes dusjkabinett eller lignende, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Estimert arbeid omfatter rehabilitering av våtrom. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Tilstandsvurdering: TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-500 000,-

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon. Flatt yttertak. Det er ukjent hva taket er tekket med, da det var snø under befaringen. Det er balkong over garasjen. Strøm og belysning er innlagt.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helgerud, Anne	9578-5994-4-556355	2026-02-18 12:48:40
Blom, Petter	9578-5999-4-3114807	2026-02-18 11:39:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0051/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnveien 95E, 0773 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Petter Whittingham Blom, Anne Helgerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7418056
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Eventuell kommentar: Ikke utover takstrapport

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? Ble utført ifb med salgsoppgaven, sist gjennomført februar 2026

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0051/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Blom, Petter	2026-02-18	Helgerud, Anne	2026-02-18
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Blom, Petter		bankID Helgerud, Anne	

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

enova

Energiattest



Adresse	
Bjørnveien 95E, 0773 OSLO	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267995**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80926847**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **1397**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **265,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **281,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **281,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 033 kWh**



Bjørnveien 95E, 0773 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Bjørnveien 95E, 0773 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
BJØRNVEIEN 95E

Dato: 23.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527316
1973

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 1397

Vi viser til bestilling av 20260223 for BJØRNVEIEN 95E.

GNR. 33 BNR. 1397

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.09.1957.

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

640 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

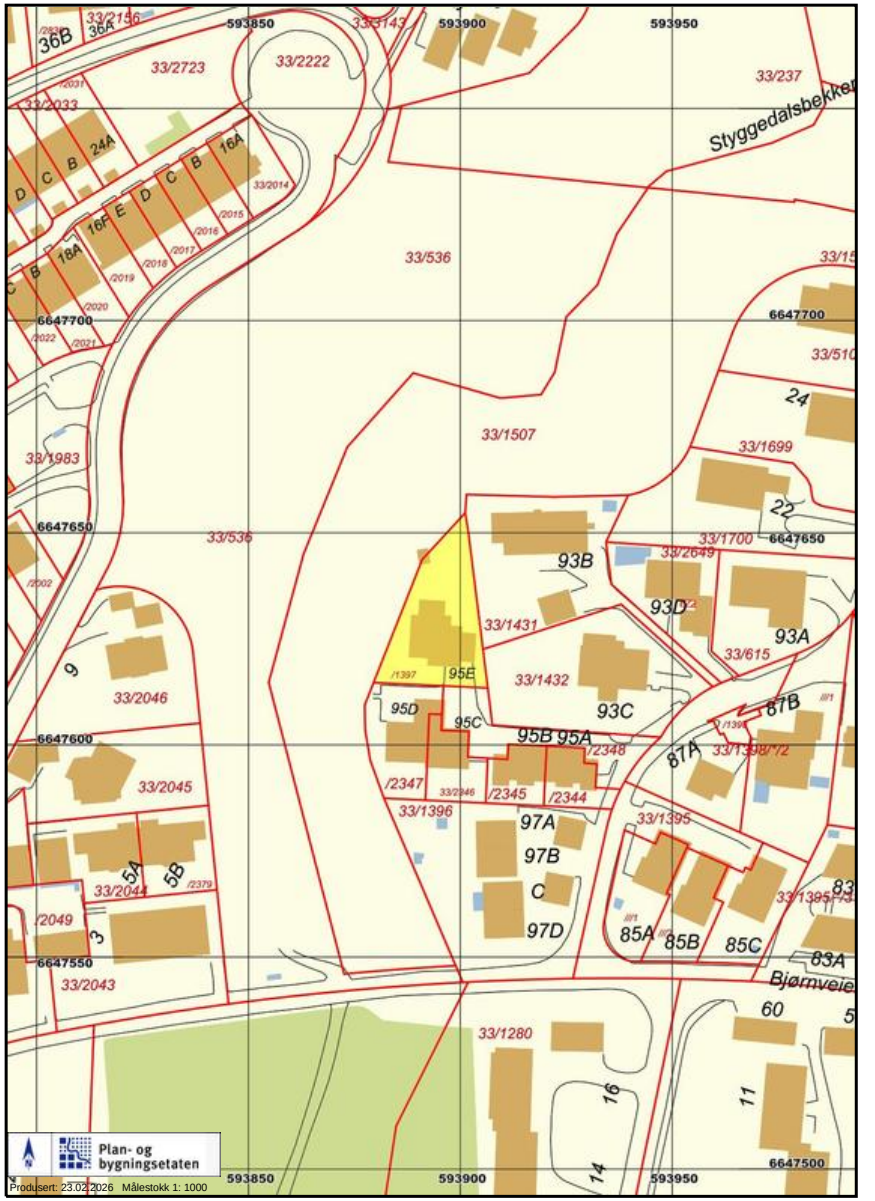
Kristin Tveit
Seksjonsleder

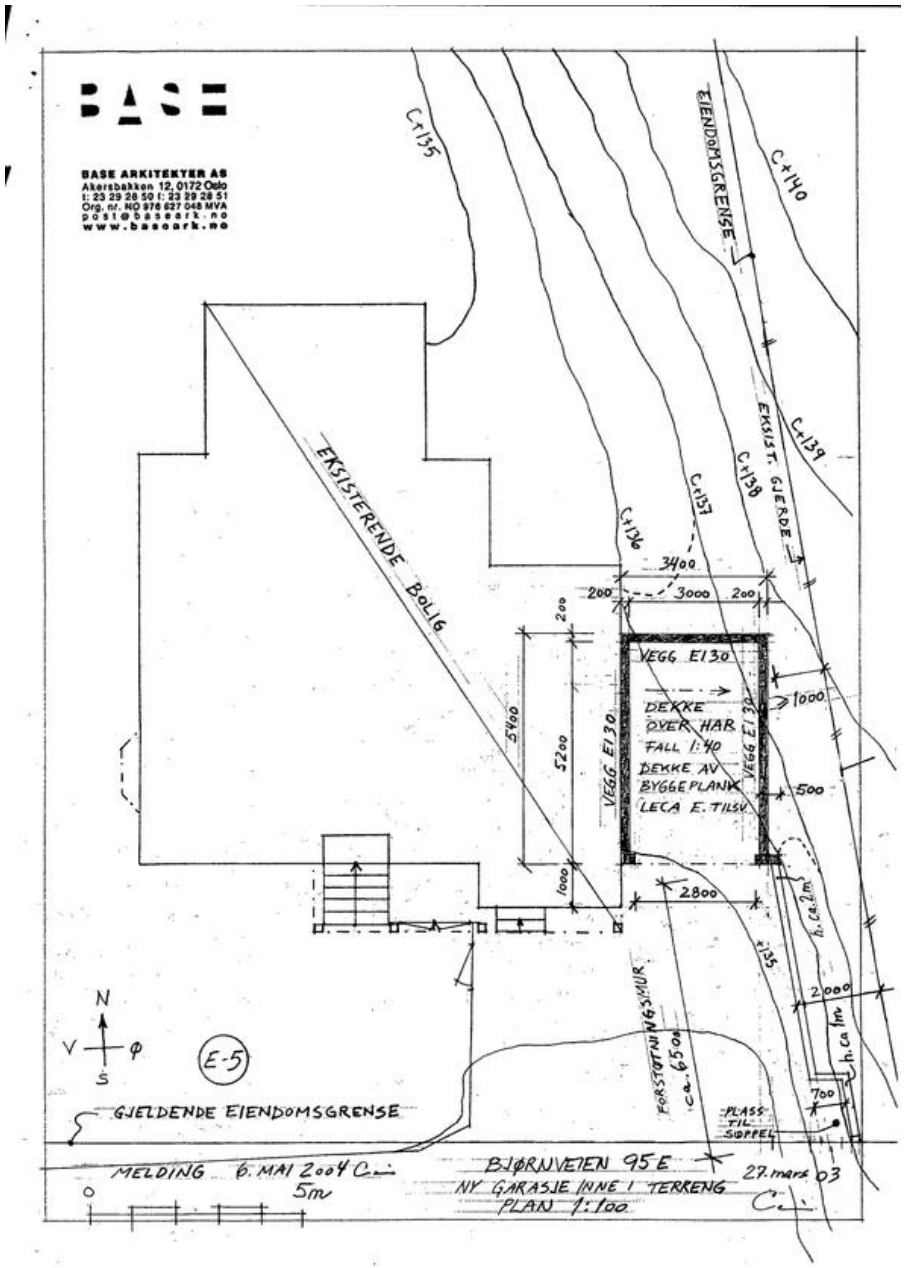
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

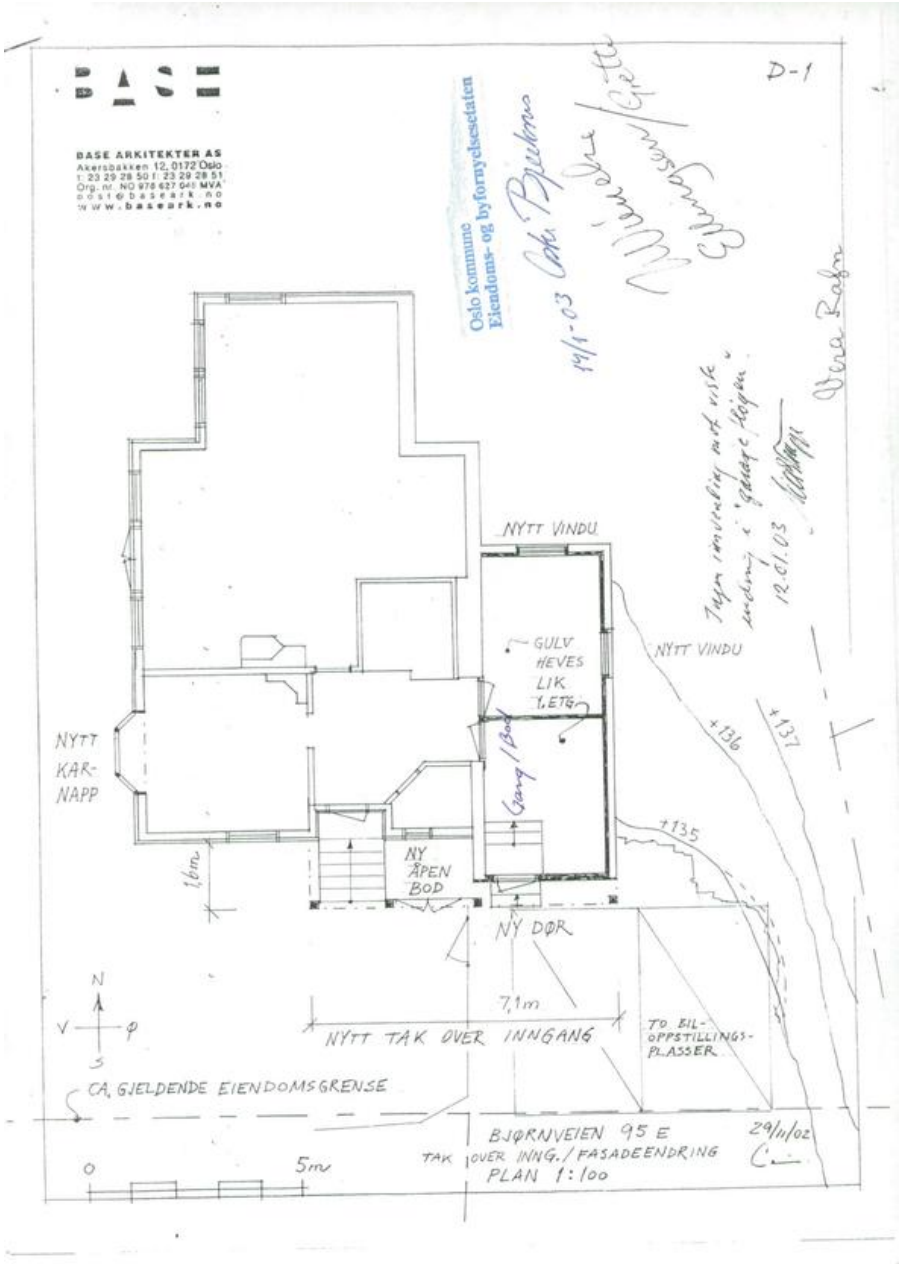
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

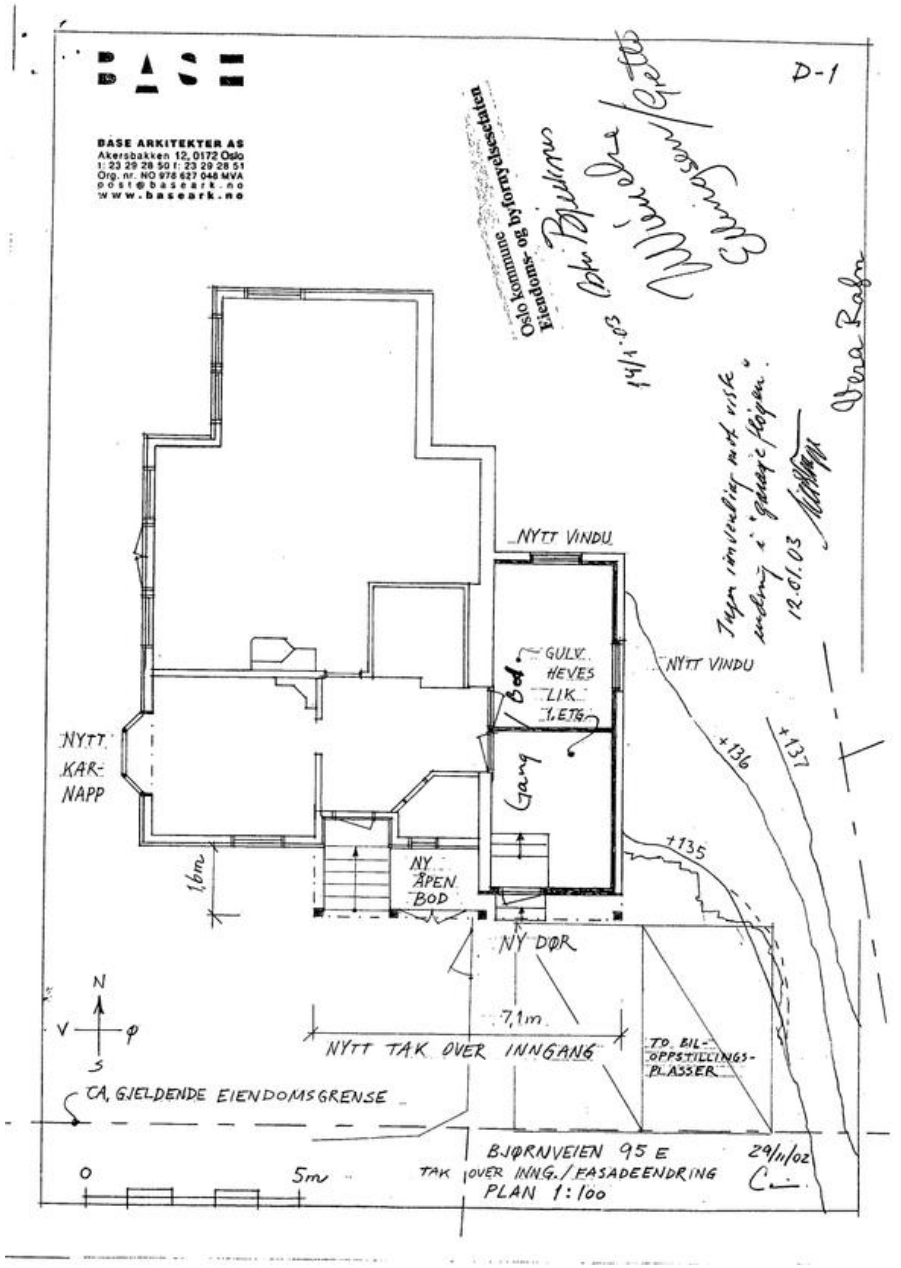
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

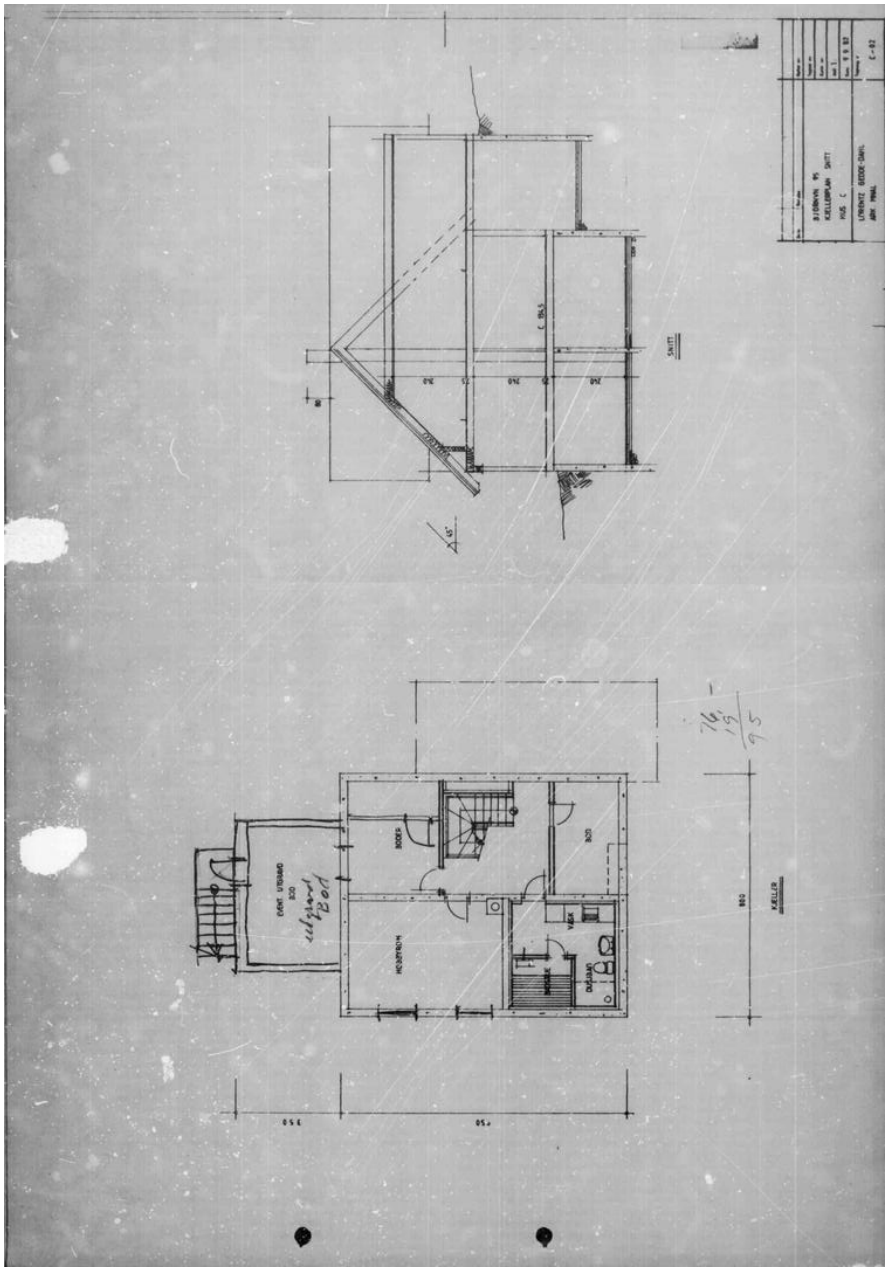
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

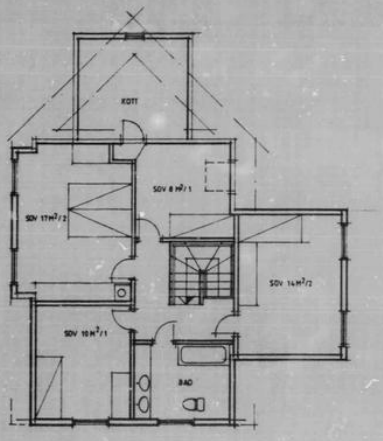



BASE
BASE ARKITEKTER AS
Akersbakken 12, 0172 Oslo
t: 23 29 28 50 f: 23 29 28 51
Org. nr. NO 976 627 048 MVA
post@baseark.no
www.baseark.no
C+135
EIENDOMSGRENSE
C+140
EKSISTERENDE BOLIG
EKSIST. GJERDE
C+139
C+138
C+137
C+136
3400
200
3000
200
200
5400
5200
1000
VEGG E130
VEGG E130
VEGG E130
DEKKE
OVER HAR
FALL 1:40
DEKKE AV
BYGGEPLANK
LECA E. TILSV
1000
500
2800
h. ca. 2m
C+135
2000
h. ca 1m
700
FORSTøTNINGSMUR
ca. 6500
PLASS TIL SIØPPEL
N
V
Ø
S
E-5
GJELDENDE EIENDOMSGRENSE
MELDING 6. MAI 2004
5m
0
BJØRNVEIEN 95 E
NY GARASJE INNE I TERRENG
PLAN 1:100
27. mars 03


BASE
BASE ARKITEKTER AS
Akersbakken 12, 0172 Oslo
t: 23 29 28 50 f: 23 29 28 51
Org. nr. NO 978 627 043 MVA
post@baseark.no
www.baseark.no
D-1
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
14/1-03
12.01.03
NYTT VINDU
NYTT VINDU
GULV HEVES LIK 1. ETG.
Gang / Bod
NYTT KAR-NAPP
NY ÅPEN BOD
1.6m
+136
+137
+135
NY DØR
7,1m
NYTT TAK OVER INNGANG
TO BIL-OPPSTILLINGS-PLASSER
N
V
Ø
S
CA. GJELDENDE EIENDOMSGRENSE
BJØRNVEIEN 95 E
TAK OVER INNG./FASADEENDRING
PLAN 1:100
29/11/02
0
5m

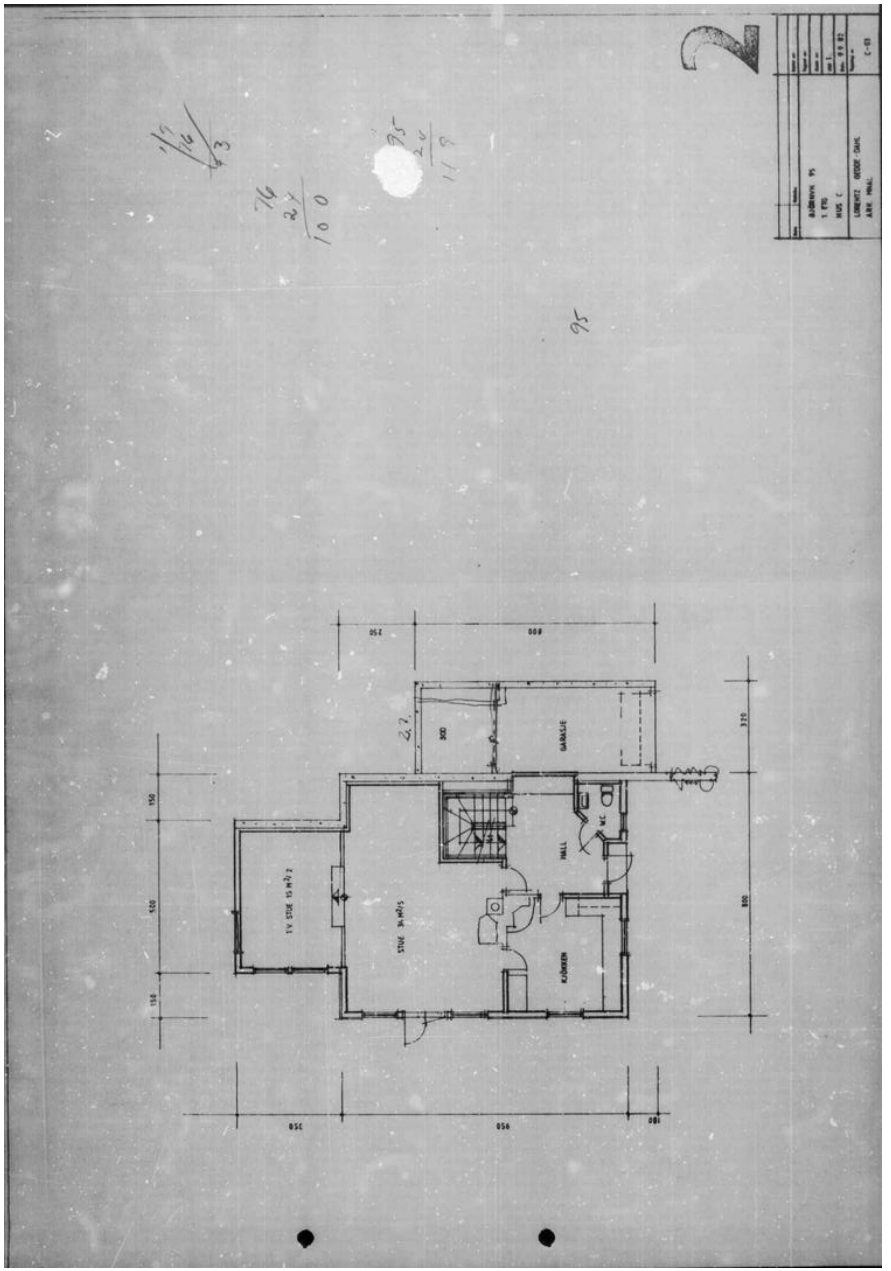

BASE
BASE ARKITEKTER AS
Akersbakken 12, 0172 Oslo
t: 23 29 28 50 f: 23 29 28 51
Org. nr. NO 976 627 046 MVA
post@baseark.no
www.baseark.no
D-1
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
14/1-03
Tegn i overensstemmelse med vedtak i "gatebyrådet" 12.01.03
NYTT VINDU
NYTT VINDU
GULV HEVES LIK 1. ETG.
Bod
Gang
NYTT KAR-NAPP
1,6m
NY ÅPEN BOD
NY DØR
+136
+137
+135
N
V
Ø
S
7,1m
NYTT TAK OVER INNGANG
TO BIL-OPPSTILLINGS-PLASSER
CA. GJELDENDE EIENDOMSGRENSE
BJØRNVEIEN 95 E
TAK OVER INNG./FASADEENDRING
PLAN 1:100
29/11/02
0
5m


SKITT
KÄLLARPLAN
HUS C
KÄLLARE



3

LORENTZ GEDDE-DAHL
ARK. MNAL


GARAGE
HALL
W.C.
KJØKKEN
STUE 34 m²
1 V STUE 15 m² 2
C-03

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/11814/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 07:56

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
29.APR.83 011814
DAGBOKFØRT

A V T A L E

Mellom eier av gnr 33 bnr 1432 i Oslo (Bjørnevn. 93C) og eier av gnr 33 bnr 1397 (Bjørnevn. 95) er dags dato inngått slik avtale:

1. I øst-vest gående nabogrense mellom de to eiendommer har eier av bnr 1397 oppsatt en vertikal støttemur av prefabrikkerte betongsegmenter med totalhøyde 2,32 m i en lengde av 28 meter.

2. Støttemurens vertikale vegg ligger på grunnen til bnr 1397, mens den lengste del av sålen går inn på grunnen til bnr 1432.
Arbeidet har medført gravearbeider opptil ca 3 m inn på grunnen til bnr 1432 med et vertikalt snitt på opp til ca 4 m.

   Støttemuren skal straks meldes til bygningsmyndighetene med utredning og beregninger og forøvrig overensstemmende med bygningslovens §93.

3. Før videre arbeid med oppfylling foretas inn mot jordveggen skal støttemuren og konstruksjonen være formelt forhåndsgodkjent av bygningskontrollen i Oslo.

4. Eier av bnr 1397 plikter å dekke alle omkostninger forbundet med muren, herunder dens oppførelse, gravearbeid, såle, kultlag, gjerde, og disse er eier av bnr 1432 uvedkommende.

5. Eier av bnr 1397 skal holde eier av bnr 1432 skadesløs for enhver skade og ulempe som er eller vil bli påført bnr 1432 ved utgraving og ras på bnr 1432. Herunder skal erstattes trær, busker og annen vegetasjon som er beskadiget eller berørt av utgravingen, samt jordmasser.
Reetableringen skal skje etter plan utarbeidet av godkjent landskapsarkitekt og etter forhåndsgodkjennelse av eier av bnr 1432.
Alle utgifter vedrørende dette skal i sin helhet dekkes av eier av bnr 1397.
Eier av bnr 1397 er også ansvarlig for utbedring som skyldes synking i terrenget i angjeldende område.

6. Denne avtale skal tinglyses som heftelse på gnr 33 bnr 1397. Utgifter vedrørende tinglysning dekkes av eier av bnr 1397.

Oslo, den 23. april 1983

Nils Bugge

Skriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/4637/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 14:51

DAGBOKFØRT
15. FEB. 83 004637
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING

Undertegnede eier av Gnr. 33 Bnr. 1397 addresse Bjørneveien 95 avgir følgende erklæring:

Eiere av fremtidige utskilte parseller av Gnr. 33 Bnr. 1397 gis rett til å føre vann-og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom hverandres parseller i den utstrekning Oslo vann-og kloakkvesen finner dette nødvendig.

For anlagte ledninger som dekker flere eiendommer, skal eierne av de eiendommer som knytter seg til ledningene, være solidarisk ansvarlige for vedlikehold i fellesskap.

Erklæringen tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Oslo 11.2. 1983

Eier: Erik Busch - Christensen
Gjende A/S

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/4637/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 14:51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/1309/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 14:11

VERDI KR. 100,-

ERKLÆRING

1 FEB. 1960

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Bjørnveien nr. 95, g.nr. 33 b.nr. 1397 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte d. 9. des. 1959. for overtagelse av

Vei nr. 3071

fra Bjørnveien 120m nordover til og med snuplass.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tinglyses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 8/1. 1960

eier.

O. Theodorsen (sign.)
hjemmelsinnehaver.

Avskriftens rikt'ighet bekreftes:

O.V.V. Bl. 50. - R. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/1309/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 14:11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11601/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 14:11

Skjøte

og 26 SEP 1957 1/601.

Kjøpekontrakt.

Stempelmrk. Kr. 305,-
Kassert den 24/9-57 EV
bygsler.

Undertegnede gårdbruker Christian Holmen f.9/11-03 selger og overdrar på egne og medeieres vegne herved til sivilingeniør O.K.Theodorsen f. 12-6-1884 parsell nr. 4 ved Bjørneveien av vår eiendom gnr. 33 bnr. 536 i Oslo på følgende vilkår:

1. Tomten har nr. til vei 3071 den har etter oppmåling og skylddeling fått bnr. 1397 med 2013 m^2 inklusive veigrunn.

Tomten blir å utvide med den del av det på kartet inntegnede parkareal som ligger rett vest for parsellen såfremt kommunen ikke overtar arealet.

2. Kjøpesummen utgjør eksklusive anlegg av vei,vann og kloakk(netto) kr. 29.700. I tillegg kommer eventuelt kr. 20. pr. m^2 for det under nr. 1 nevnte parkareal.

Kjøpesummen er betalt kontant.

3. Med hensyn til tomtens bebyggelse, benyttelse m.v. gjelder følgende bestemmelser:

a. På denne eiendom kan bare oppføres enebolig eller tomannsbolig, villamessig bebygget med tilhørende garasje.Byggetegningene må godkjennes av selgeren og likeså husenes plassering på tomten. Situasjonsriss og et sett fasadetegninger overleveres i den anledning selgeren.

b.Der må ikke på tomten drives industriell virksomhet, handels eller håndverksvirksomhet, ei heller sykehus, sanatorium, pensjonat eller hotelldrift eller i det hele tatt noget som med larm, lukt eller lignende kan være til sjene for naboer. Forøvrig er salget i enhver henseende underkastet de regler og vedtekter som Oslo myndigheter har gitt for strøket og som kjøperen selv må holde seg ajour med.

c. Tomten må ikke være bevokset eller beplantet med trær eller busker som kan hindre utsikten eller være til sjene for bakenforliggende parseller av Holmen. Oslo Bygartner avgjør for eierens regning om denne bestemmelse er overtrådt.

d. Kjøperen må uten erstatning finne seg i at der om nødvendig blir gravet over tomten for anlegg eller vedlike/ av vann, kloakk og andre ledninger for nabotomten - etter anvisning av Oslo Kommunale myndigheter. Dog skal terrenget

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11601/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 14:11

side 2.

etter slik graving settes i sin tidligere stand, av den i hvis interesse gravingen skjer. Det kan kreves sikkerhetsstillelse på forhånd for erstatning av eventuell skade i den anledning.

e. Tomten skal mot vei og naboer og parkareal inngjerdes med et pent gjerde som godkjennes av Oslo Reguleringsmyndigheter og stadig holdes således innhegnet. Mot vei, mot parkareal, eventuelt mot selgerens eiendom har kjøperen hel gjerdeplikt.

f. Kjøperen har rett til å benytte den til tomten førende vei mot sammen med de øvrige tomter der benytter veien å delta i såvel/- med eventuell utvidelse - som i å holde den i full farbar stand til enhver årstid. Kommunen ventes å overta veien derunder vedlikeholdet, og Chr. Holmen vil undertegne vanlig erklæring til kommunen i den anledning.

Tomten må avstå de nødvendige arealer til veigrunn i Bjørneveien og til regulert ny adkomstvei, -med eventuell utvidelse - uten reduksjon av kjøpesummen.

4. Ved fremtidig salg eller bortfeste av tomter fra gnr. 33 bnr. 536 forbeholder selgerne seg å stå helt fritt og ubundet av de under punkt 3 pålagte klausuler.

5. Kjøperen og rettsetterfølger har plikt til å holde hus og ubebygget grunn i god stand. Kjøperen er kjendt med skrivelse av 10/11-1956 fra reguleringsvesenet til advokat Ole Bøhn.

6. Kjøperen overtar tomten i den stand den befinner seg.

7. Kjøperen gir Christian Holmen fullmakt til på kjøperens vegne å forestå arbeidet med anlegg av vei, vann og kloakk til tomtene IV - VII i.h.t. reguleringsplan. Utgiftene til dette fordeles med like beløp på de 4 tomter og forfaller på anfordring. Kjøperne av de 4 tomter frafaller eventuelle krav på tomtene II og III om refusjon av veiopparbeidelsesutgifter og utgifter til vann og kloakk i.h.t. byggningslovens § 49.

Eventuelle krav om refusjon av anleggsutgifter fra tomter utenom det nå aktuelle utparselleringsareal krediteres kjøperne forholdsmessig og innfordres av disse eller rettsetterfølgere i sin tid.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11601/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 14:11

side 3.

8. Utenom kjøpesummen betaler kjøperen kontant ved kontraktens underskrift eller så snart omkostningene er på det rene, alle ved kontraktens opprettelse og fullbyrdelse følgende utgifter som stempel, skylddeling, kartforretning og tinglysningsgebyr, omkostninger ved panteattest og tariffmessig provisjon av kjøpesummen herunder antatte vedutgifter til h.r.advokat Ole Bøhn.

9. For denne kontrakt gjelder følgende særbestemmelser:

10. Skjøtet er skrevet i 3 eksemplarer.

Oslo, den 17/9 - 1957.

som kjøper: Som selger:

O.T.Theodorsen etter bemyndigelse

Det attesteres at gårdbruker Chr. Holmen har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Oslo, den 17/9 1957.

Ole Bøhn
h.r.advokat

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

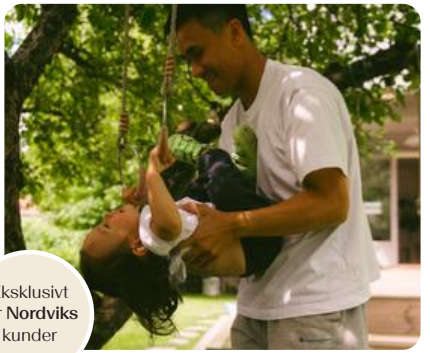
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0051/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørnveien 95E 0773 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 1397 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2348 (ideell andel 1/5) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no