NORDVIK

Bergtunveien 26

3 soverom | 237 kvm | Enebolig



Velkommen til

Bergtunveien 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Vedlegg
60	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.05.2026

Nøkkelinformasjon



Flott og familievennlig enebolig på en attraktiv hjørnetomt med romslig og solrik hage - Hybeldel - Flere uteplasser

Prisantydning	**12 650 000,-**
Omkostninger	**317 630,-**
Totalpris	**12 967 630,-**
BRA-i	**237 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1913**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Bergtunveien 26.

En flott og moderne enebolig med skjermet beliggenhet på en hjørnetomt. Eiendommen har romslige, solrike uteplasser som gir gode oppholdsarealer utendørs. Her ligger alt til rette for å realisere husdrømmen.

Boligen ligger sentralt til i et veletablert og hyggelig boområde på Høybråten, med enkel tilgang til butikker, servicetilbud, skole og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det kort vei til Østmarka med flotte turmuligheter året rundt.

Høydepunkter:

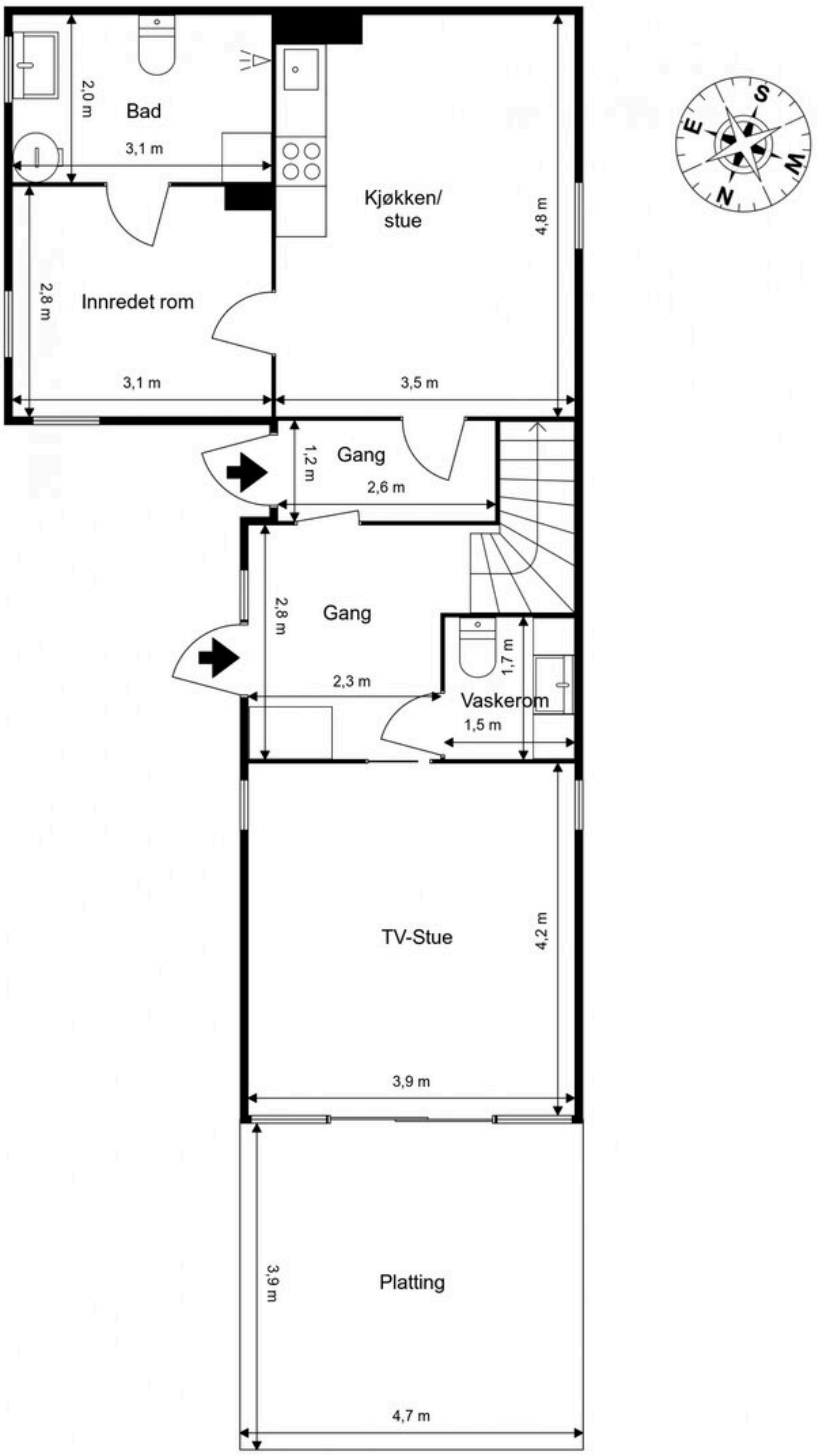
- Flotte og solrike uteplasser
- Opparbeidet hage med frukttrær og bed
- Tre romslig stuer
- Hybeldel
- Peis som sikrer god varme
- Familievennlig planløsning
- Vesentlig oppgradert i 2015-201
- Isolert utebod med El-lader til bil
- 5 min til toget som tar 15 min til Oslo S



Planløsning

Bergtunveien 26

Underetasje



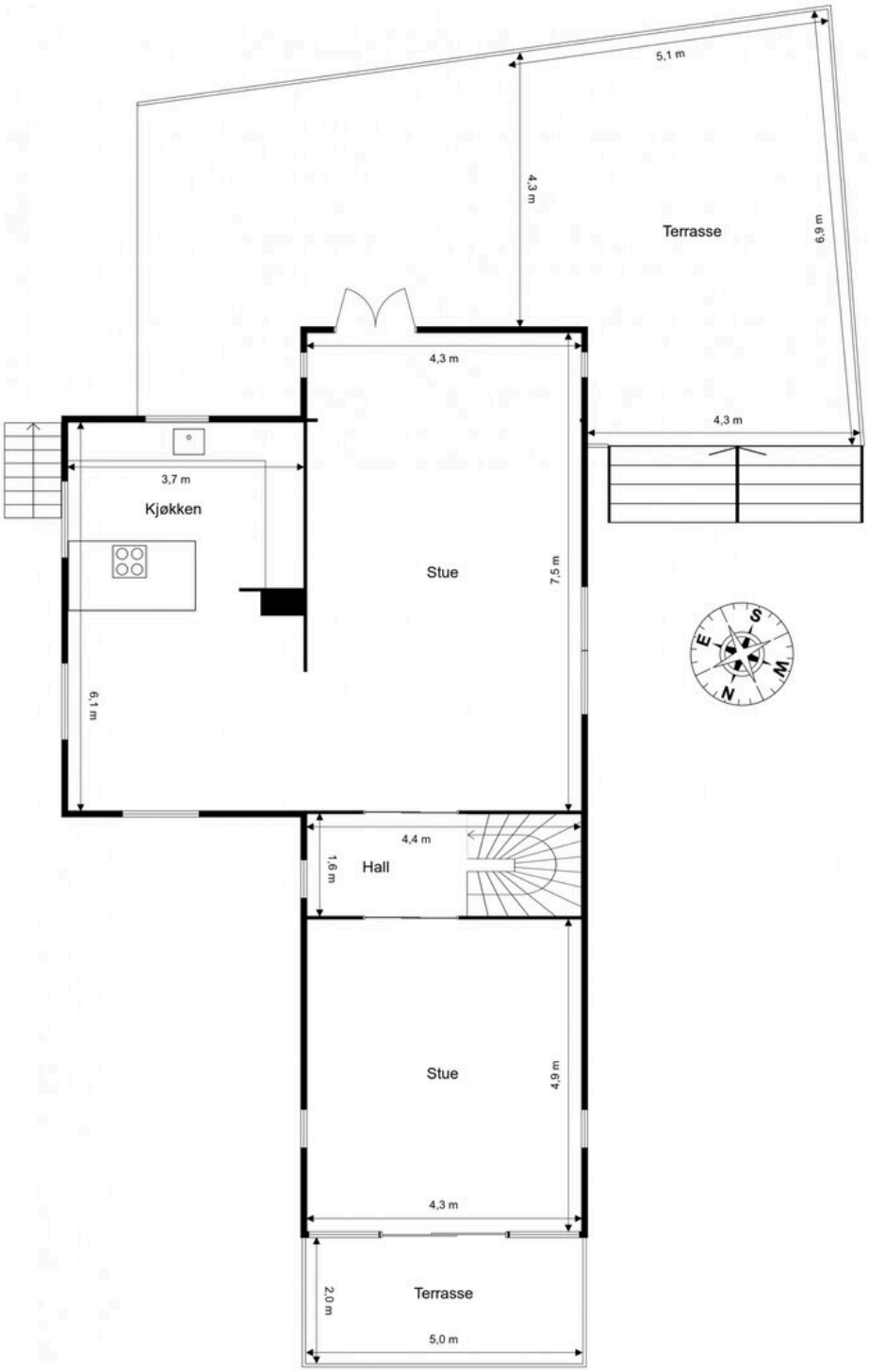
FIDENS

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

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

Bergtunveien 26
1. Etasje



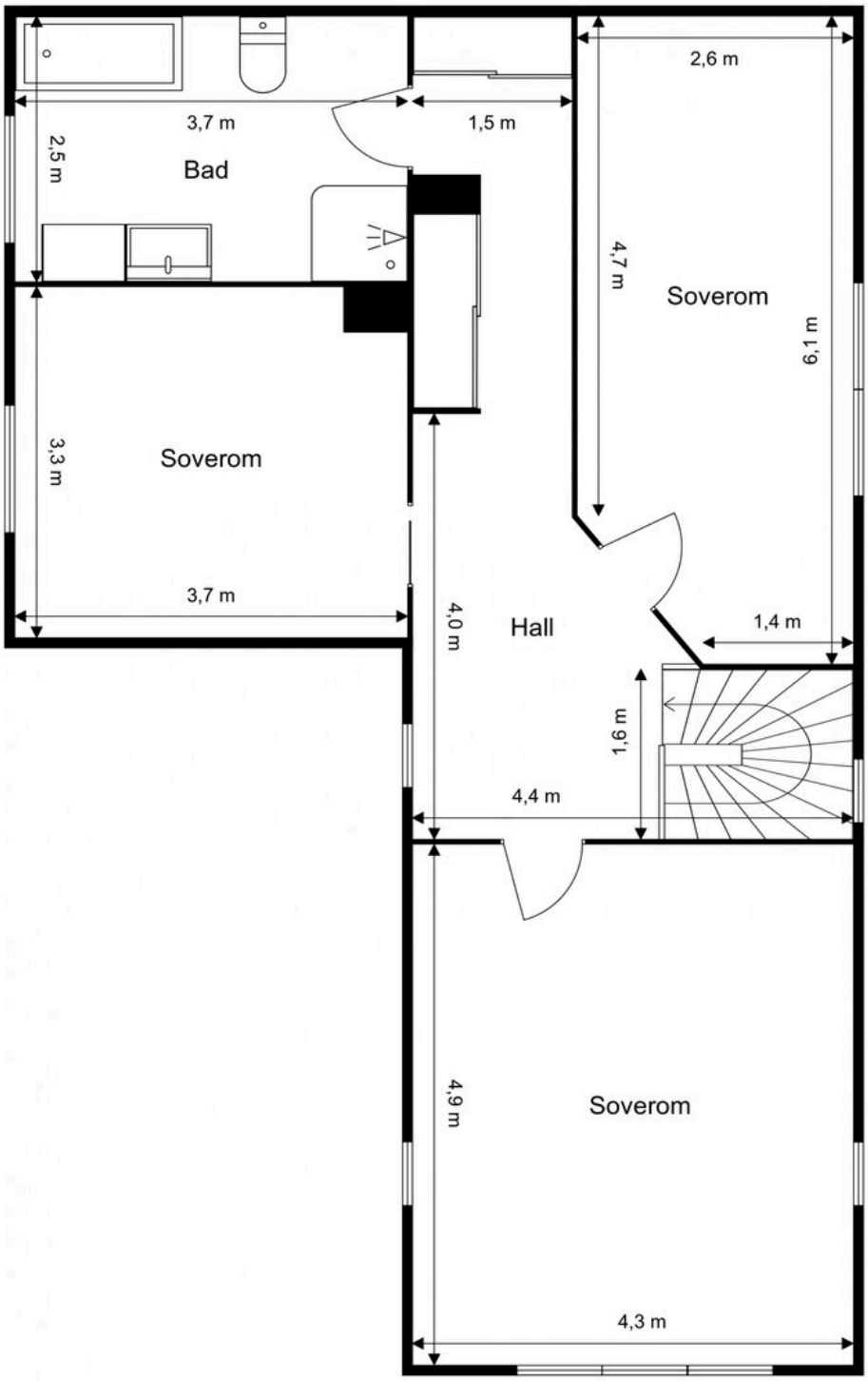
FIDENS

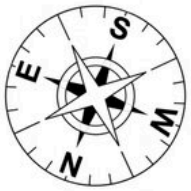
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

Bergtunveien 26

2. Etasje





FIDENS

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






Velkommen




NEGRONI


NEGRONI







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0233/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bergtunveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107, bnr 130 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ine Pettersen Skarrud
Jørn Melheim Bråteng

Kjøpesum og omkostninger
12 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
316 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
317 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
337 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 967 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 987 330,- (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
1913

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 237 kvm
Totalt BRA: 237 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 18 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 41 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
Total BRA: 80 kvm.

Innhold
Eneboligen inneholder:
Kjeller: 2 ganger, tv-stue, vaskerom, stue, kjøkken, bad, soverom.
1. etasje: Hall, 2 stuer, kjøkken.
2. etasje: Hall, bad, 3 soverom.

Standard
1. etasje

Stue 1:
Romslig og innbydende stue med god plass til sofa og øvrig møblement. Herfra er det utgang til en stor terrasse med rikelig plass til utemøbler og hyggelige oppholdsarealer. En moderne peis gir lun varme på kjølige dager. Gulvet er av pen enstavs parkett. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys.

Kjøkken:
Flott kjøkken fra 2014 med innredning fra HTH. Kjøkkenet har treimiterte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Hansgrohe. Over kokesonen er det mekanisk avtrekksvifte, og hvitevarene er integrert med oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap, kaffemaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenøyen sikrer god arbeidsplass. God lagringsplass i både skuffer og skap. Det er også plass til spisebord, perfekt for hyggelige måltider med familie og venner.

Stue 2:

Lys og pen stue med god plass til sofa og øvrig møblement. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse med god plass til utemøbler og beplantning.

2. etasje

Boligen har en familievennlig planløsning med tre soverom og bad samlet på samme plan.

Tre soverom:
Alle soverommene har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Hovedsoverommet utmerker seg med store vindusflater som gir rikelig med lys og en luftig romfølelse.

Bad:
Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er utstyrt med både mekanisk og naturlig avtrekk, badekar, dusj med innfellbare dører, vegghengt wc og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Hansgrohe.

U. etasje

TV-Stue:
Pen og moderne TV-stue med god plass til sofa og annet møblement. Her er det også god plass til underholdningsavdeling. Fra stuen er det utgang til en solrik markterrasse.

Vaskerom:
Praktisk flislagt vaskerom med gulvvarme. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, vegghengt wc og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Oras.

Hybeldel

Kjøkken:
Laminatplater på vegg over benk på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert platetopp og stekovn.

Bad:
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, bereder, opplegg for vaskemaskin, åpen dusj, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Soverom:
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Parkering
Parkering i egen oppkjørsel, i tillegg tilhører delen av veien utenfor gjerdet eiendommen og det er mulig å parkere der gratis når det er beboerparkering i bydelen. EL-lader montert på vegg på uteboden.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Intet arbeid i vår eiertid. Utført arbeid ifm. totalrenovering og tilbygg av boligen i perioden 2013-2017. Bad i 3. etasje i følge forrige eier utført av As Majetic Rør. Toalett/Vaskerom i 1. etasje i følge forrige eier utført av Rognstad VVS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. pkt. over. Basert på informasjon i salgsoppgave (egenerklæring mv) fra vi kjøpte boligen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Basert på informasjon i salgsoppgave (egenerklæring mv) fra vi kjøpte boligen. Angitt at membran, sluk etc. er nytt.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ifm. rehabilitering og tilbygg utført av forrige eier. Utført av Godt Håndtverk ANS. VI har i vår eiertid byttet et par knuste takstein. Utført avTak Rehab AS høsten 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Hoveddelen av byggnyingen står på fjell, med lite tilliggende masser.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: [2022] Hybel, hoveddel og disponibelt rom: Fjernet fliser, lagt varmefolie, nye belysning, komfyrvakt, nytt laminatgulv. Ny kjøkkeninnredning fra Ikea. Delvis nytt elektrisk opplegg. Alt elektroarbeid er utført av elektriker (Wethal Elektroentreprenør) [2022] Hoveddel, stue: Ny varmepumpe. Elektroarbeid utført at Wethal Elektroentreprenør [2022] Hoveddel, 2. etasje og delvis

ute: Ny belysning loft. Lysstyring store deler av 2. etasje (plejd). Diverse mindre vedlikehold/utbedring (Wethal Elektroentreprenør.) Før vår eiertid: Utført før overtakelse men etter
utarbeidelse av salgsoppgave av forrige eier: Nye fliser og varmekabler på bad hybeldel. Oppgitt av forrige eier i egenerklæring fra når vi kjøpte): [2019] Smart Elektro AS /installasjon av lader til elbil. [2018] Holth Elektro AS /installasjon av varmepumpe. [2017] Hugo Beck Installasjon AS /alt elektrisk arbeid ved utbygging av bolig, ny stigekabel fra in ntakspunkt vegg til eksisterende sikringsskap, nytt overbelastningsvern , nye downlights, varme folie i gulv, el-punkter, tidsstyrt strømstyring for utebelysning, xComfort trådløse strømbrytere, strøm til uteboden og el-punkter utendørs. [2014] Elektro 2 AS /elarbeid ifm nytt kjøkken og totaloppussing av 2 etasje. Alle nye el-punkt, ins tallasjon av komfyrvakt, installasjon av xComfort trådløse strømbrytere. [2013] Ultimo Elektro 2 AS /elarbeid ifm nytt bad i 3 etasje.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Ifølge salgsoppgave fra vi kjøpte ble det sist gjennomfort kontroll/gjennomgang på det elektriske anlegg den 19.09.2018. Eventuelle avvik er utbedret samme år.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Elektro AS, 2019.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: [2017] Vaskerom/toalett 1. etasje: Rognstad VVS. [2013] Bad, 3. etasje, As Majetic Rør.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: [2016-2017] Arbeider ifm. byggesak 201609605. Godt Håndverk ANS Rognstad VVS Fjellsrud Anlegg. Elektroarbeid og utførende er oppgitt over.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: [2022] Etablering av varmepumpe i stue. Utført av Varmepumpe Energy. [2022] Oppussing av hybel. Elektroarbeid oppgitt tidligere (faglært). Tilkobling rør utført av faglært rørlegger, men i privat regi (bekjent av undertegnede). Alt bygningsmessig arbeid (sparkling, legging av laminat, utforet vegg, skifting av dører) er utført med egen innsats. [2025] Skiftet kran kjøkken. Utført med egen innsats. [2025] Ny frostfri kran ute. Utført av bekjent rørlegger. [2026] Arbeidet er ikke påstartet, men er planlagt påstartet og ferdigstilt i uke 18. Kort bakgrunn: Ved utvendig husvask høsten 2025 flasset det av maling på et par lafteplanker mellom vinduene ved kjøkken på hoveddel. Tømrermester har befart, og det er råteskader på noen av lafteplankene i et begrenset område. Entreprenør er engasjert, og vil utbedre dette mer erstatning av bord, før boligen selges. Arbeidet vil dokumenteres med faktura etc.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ifølge forrige eier ble det målt radon på hybel i hans eiertid. Ikke oppgitt avvikende verdier. Ikke målt av oss.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv: Ved spesielt kalde perioder har vanntilførsel til servant i kjeller frosset. Tilførsel har tint når det har blitt varmere, uten antydning til sprekker, lekkasjer eller lignende.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Dør til ovn må ofte stå på gløtt noen minutter når man starter å fyre.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei.
- Eventuell kommentar: Meg bekjent er det ikke utfordringer med drenering, men det kan bli fuktig i hybeldelen - spesielt på høsten. Ventilasjon/avtrekk må benyttes aktivt. Vi har tidvis hatt en avfukter der når det er spesielt fuktig om høsten.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja.
- Beskriv: En rotte i huset i himling på hybeldel vinteren 2024. Anticimex var på befaring, og den ble fanget/avlivet. Antatt inngangspunkt var ventil som ikke var sikret. Det er i etterkant utført noe tetting, og det er satt gitter på nevnt ventil. Det har ikke vært noen plager etter det.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Det gjøres oppmerksom på at dør mellom hybel og hoveddel er gipset ensidig igjen på hoveddelen side (gang).

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra salg i 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport I forbindelse med salg i 2021. Arealer etc. er oppgitt og målt ifm. byggesak 201609605 (tilbygg, fasadeendring, bod mv).

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ferdigattest gitt i byggesak 201609605.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja.
- Beskriv: Ingen pågående saker hos naboer meg bekjent. Planintiativ/detaljregulering av området rundt Prix i Høybråtenveien, der det er ambisjoner om en utvikling av både boliger og betydelige næringsarealer.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja.
- Beskriv: Tomten går ut i Bergtunveien. Se kart på byggesak.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

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:

- Enebolig med utleie er oppført i to etasjer over kjeller.
- Grunnmur er oppført i gråstein, teglstein og bygningen er oppført på støpt plate på mark.
- Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel.
- Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag og støpt.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Takkonstruksjon og loft
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad 2. etasje - Overflater
- Våtrom: Bad 2. etasje - Sanitærutstyr
- Våtrom: Vaskerom underetasje - Sanitærutstyr

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Rom under terreng: Gammel del.
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom: Vaskerom underetasje - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad hybel - Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Skorstein over tak
- Våtrom: Bad hybel - Fukt

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap i hybel og i boden følger ikke med, men kan diskuteres.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bronsjelampe i stue ved varmepumpe. TV i stuen.
Utvendige kameraer.

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
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- To varmepumper.
- Peis.

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. 33 900 kWh. 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 22 936,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Feie-og tilsynsgebyr 474,00
- Renovasjonsgebyr 10 972,72
- Vann-og avløpsgebyr 11 488,84

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

Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 20 000,- pr år.
- Boligen er ikke tilknyttet alarmsentral.
- Internett fra GlobalConnect kr 799,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 011,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 759 699,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 370 998,- pr. 2024
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
Gjensidige
Polisenr: 91822319

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 750 kvm (Eiertomt)
Boligen har en skjermet og attraktiv beliggenhet på en hjørnetomt, med romslige og solrike uteplasser. Tomten er pent opparbeidet med hage, beplantning og flere frukttrær.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Ifølge forrige eier ble det målt radon på hybel i hans eiertid. Ikke oppgitt avvikende verdier. Ikke målt av dagens selger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bergtunveien 26 har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert og hyggelig boområde i hjertet av Høybråten. Her bor du i nærheten av butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Kort vei til Østmarka med flotte turmuligheter. Eiendommen sokner til velrennomerte Høybråten barneskole og Stasjonsfjellet ungdomsskole.

For barna og den aktivitetslystne kan området by på fotballbane, ballbinge, lekeplass, idrettshall, svømmehall, skiløyper, skaterampe, alpinanlegg, golfbane og treningssenter. Dette gjør området til et attraktivt sted å bosette seg. I gangavstand fra eiendommen finner du idrettsplassen på Høybråten, som har fått helt nytt kunstgressdekke. Idrettsplassen består av 5ér baner, 7ér baner og 11ér bane, noe som er perfekt for fotballinteresserte barn.

Bare 5 minutter unna med bil kan du gjennom alle årstider boltre deg i snødekte løyper eller nyte den varme delen av SNØ med treningssenter, restauranter og shopping. SNØ forener alt under samme tak, om du liker langrenn og snowboard.

Andre treningssenter i nærheten er Sats på Metro, Condis og Fresh Fitness på Lørenskog.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi Høybråten og Joker. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Metro senter et bredt utvalg av butikker og Stovner Senter har 83 butikker og 1250 parkeringsplasser. Lørenskog Storsenter/Triaden ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I Lørenskog kulturhus, som er 5-10 min kjøring unna, er det både kino, teater og konserter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, tog og flybuss. Toget bruker kun 16 minutter fra Høybråten stasjon til Oslo S. Avganger hvert 15 minutt.

Gangavstander:
Høybråten togstasjon ca. 4 min
Stasjonsfjellet ungdomsskole ca. 8 min
Kiwi nærbutikk ca. 5 min
Høybråten skole i umiddelbar nærhet

Tidsavstander i bil:
Gardermoen ca. 25 min
Lørenskog ca. 9 min
Stovner ca. 8 min
Oslo sentrum ca. 15 min

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1912. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, bruksendring og ombygging datert 27.09.2017.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Det er satt opp gipsplate foran døren inn til hybelen. Døren med karm er beholdt fra hybelsiden slik at tiltaket kan tilbakestilles.
- I hybeldel er kjøkkenet flyttet inn i stue.
Boligen overelevers slik for kjøpers regning og risiko.

Kjøper er kjent med at dersom hybelarealet skal leies ut må gipsplate foran dør fjernes.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:

Bergtunveien 12 - 14 - tilbygg enebolig og oppføring av garasje - Tidligere adresse Bergtunveien 10
Saksnummer: 202511092
Boligen har fått midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår: Loftet i leiligheten har ferdige takflater. Mangler knevegger og gulvbelegg. Trappen opp er komplett montert med håndrekker og rekkverk. Loftet har ingen arealer som er nødvendig for fullverdig bokvalitet.
- Listverk og pynt forventes ferdig i løpet av februar 2026.
- Knevegg og gulv på loft ferdigstilles i løpet av mars 2026
- Adkomst via inngangsdør er sikret med en midlertidig trapp. Trappa er fundamentert på betongplate, som blir fundamentet for endelig trapp. Midlertidig trapp har fotlist, knelist og håndrekke. Permanent trapp forventes ferdig i løpet av april.
- Veranda, som også er tak over gang i første etasje, er per nå ikke sikret med rekkverk. I mellomtiden den fjernes dør-, og vindushåndtak for å hindre ferdsel på verandaen.
- Platting utenfor første etasje, inkludert trapper og rekkverk ferdigstilles i juni 2026. Opparbeidelse av gruset plass foran garasje forventes så fort telen slipper i bakken. Opparbeidelse av terreng rundt trapp i andre etasje påbegynnes etter at permanent

Linjeveien 50 C - riving av eksisterende og oppføring av ny enebolig, oppussing av garasje
Saksnummer: 202519471
15.12.2025 ble det sendt søknad om midlertidig brukstillatelse.

Pågående plansak om utbygging av Høybråtveien 79 m.fl. Ambisjon om næringsareale, butikk m.m.
Plansak/detaljregulering: 202506746

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/107/130:
16.05.1953 - Dokumentnr: 6542 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.02.1972 - Dokumentnr: 1972 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

13.06.1972 - Dokumentnr: 9610 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1995 - Dokumentnr: 47860 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

07.07.1911 - Dokumentnr: 900222 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1

17.02.1972 - Dokumentnr: 2850 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:107 Bnr:799

02.11.1995 - Dokumentnr: 61881 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1157

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: 0,50% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasadem drone og AI kveldsbilder ca. kr. 12 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 200,- 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. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2026

Megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Bergtunveien 26

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 163 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	3 min 0.2 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	13 min 1.1 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl... 267 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	19 min 1.6 km
OKS Videregående skole	11 min

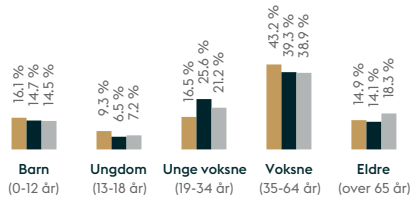
Offentlig transport

Høybråten stasjon Linje L1	4 min 0.4 km
Bikuben Linje 64	6 min 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 13 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Stig barnehage	5 min
Øvre Høybråten barnehage (1-5 ... 67 barn	10 min 0.8 km
Haugenstua barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Høybråten/Lundås	3 149	1 254
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Høybråten skole	4 min
Stig skole	4 min
Stovner Trimsenter	22 min
Actic Furuset Senter	22 min

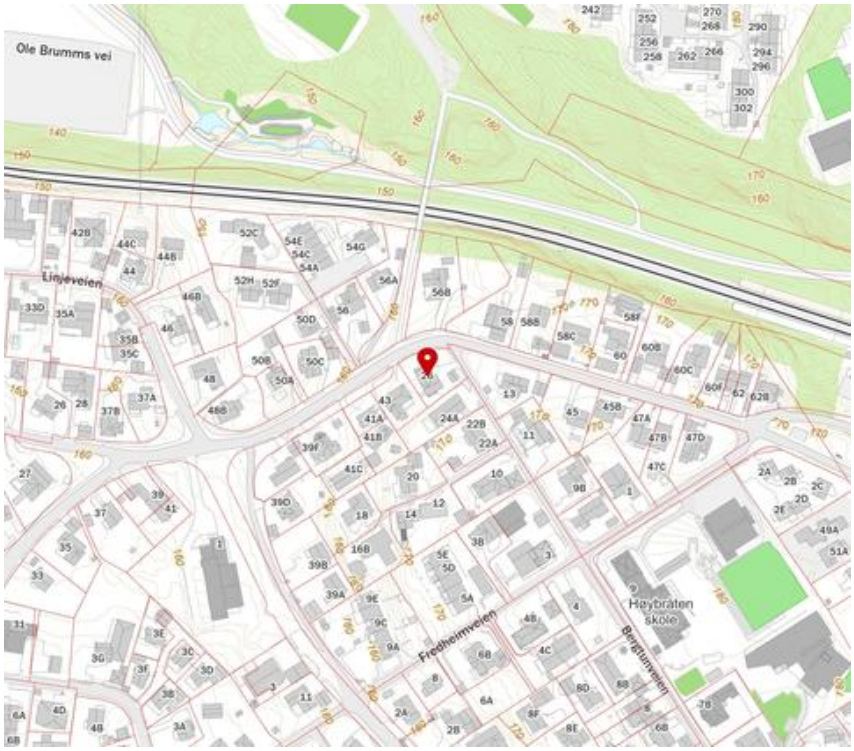
«Det er trivelig. Familien min har bodd her i mange generasjoner.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Bergtunveien 26
1087 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1913
Enebolig BRA:	237 m^2
Enebolig BRA-i:	237 m^2
Sum alle bygg BRA:	252 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	237 m^2
Rapportdato:	28.4.2026 (Gyldig til 28.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	16	10	4	2

Supertakst

GNR: 107 BNR: 130

Mathias Walla Brandshaug
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Bergtunveien 26
1087 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42366

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i det registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng: Gammel del.	
Etasjeskille og gulv på grunn	
Våtrom: Vaskerom underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	Ukjent membran.
Våtrom: Bad hybel - Membran, tettesjikt og sluk	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	
Grunnmur og fundament	
Vinduer og dører	
Yttervegger	
Takkonstruksjon og loft	
Vannledninger	
Ventilasjon	
Våtrom: Bad 2. etasje - Overflater	
Våtrom: Bad 2. etasje - Sanitærutstyr	
Våtrom: Vaskerom underetasje - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad hybel - Fukt	

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

For at hybeldelen skal være lovlig å leie ut må gipsplate mellom hybeldel og hoveddel åpnes. Innredet rom utenfor baderom er byggemeldt som kjøkken.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, for store åpninger mellom spiler, for store åpninger mellom trinn og manglende håndløper langs vegg noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.4.2026

Rapportdato
28.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jørn Melheim Bråteng**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Ine Pettersen Skarrud**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Bergtunveien 26, 1087 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **107**
Bruksnr: **130**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **1913**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein, teglstein og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og støpt. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Kjøper må være innforstått med at eiendommen er eldre med nyere oppgraderinger og ikke kan sammenlignes med en ny bolig. Bygget vil kunne ha alder- og bruksslitasje, tekniske løsninger og materialstandard i tråd med byggeår, samt avvik fra dagens forskrifts- og komfortnivå. Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftinger over tid. Det kan også forekomme skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell, ikke-destruktiv befaring. Forventninger til tilstand, funksjon og energiytelse bør derfor tilpasses husets alder og konstruksjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	237	237	0	0	59
Utebod	15	0	15	0	0
Totalt m²	**252**	**237**	**15**	**0**	**59**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**70**	**70** Romfordeling: Hoveddel: Gang, TV-stue og vaskerom. Hybel: Gang, stue/kjøkken, innredet rom og bad.	**0**	**0**	**18**
1. etasje	**87**	**87** Romfordeling: Hall, 2 stuer og kjøkken.	**0**	**0**	**41**
2. etasje	**80**	**80** Romfordeling: Hall, bad og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**237**	**237**	**0**	**0**	**59**

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**15**	**0**	**15** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**15**	**0**	**15**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

TBA for 1. etasjen er for begge terrassene.

Det er kaldtloft med gulvflate på ca. 38 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Den eldre delen er grunnmur av gråstein mens den nye delen er bygget med plate på grunn.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke utført noe arbeide ved drenering men på den påbygde delen er det støpt plate på grunn.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Gammel del:
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid.

På oversiden av boligen der terrassen er er det ukjent fallforhold som kan medføre større vannpåkjenning mot grunnmuren.

Ny del:
Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er godt med drenering på terreng og grunnmursplat på platen.

Tomten har dels fall inn mot boligen på en avstand på 3 m men dette flater ut/liten oppkant innerst mot boligen. Dette kan medføre større vannpåkjenning mot grunnmuren.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

Grunnmuren er hovedsaklig en gråsteinsmur, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmuren. Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å pusse igjen synlig sprekker for å se om disse kommer tilbake over tid.

6.3 Rom under terreng: Gammel del.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det er ukjent når første gang kjelleren ble innredet for varig opphold.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-3

TG2
Det er foretatt hull ved kjøkkenbenken på den egeneste veggen som er litt utforet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 13,1 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.
Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?
Tørt Under 12% og akseptabelt: 12-15%.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG3:
Samtlige rom for den nye delen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Dette reduserer ventileringen og kan øke luftfuktigheten i rommene. For rom underterreng er det viktig å påse at fuktighet lett føres ut siden disse rommene har større påkjenning enn andre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kostnadsestimatet er basert på å opprette ventilering av rom under terreng.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Platting

Det er en nord vendt terrasse ut fra 1. etasje på 10 m².
Det er en sør vent terrasse ut fra 1. etasje på 31 m².
Det er en nordvendt platting ut fra underetasjen på 18 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassene og plattingen er fra 2017

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Alle kommentarer er for terrassen over oppholdsrom.

Takterrassen som er over oppholdsrom er tekket med papp.

Fallforhold, skader eller oppkant av membran ved dør lot seg ikke kontrollere grunnet terrassebor som ligger over.

Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Om takterrassen er oppført med luftet takkonstruksjon eller er et kompakttak lot seg ikke påvise på befaringsdagen.

Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Inngangsdør med glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er fra 2002, 2008, 2009, 2015 og 2016. Det er hovedsaklig hybel som har de eldste så kommer den gamle delen og den nye delen har de nyeste. Terrassedører fra 2014 og 2016

Vindu på kaldtloft med 1-lags glass fra ukjent årstall.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. På disse er det enkelte glipper rundt vindu som kan fororsake at fukt trenger inn på baksiden. Dette vil være noe san kan komme tilbake ved nye bevegelser i grunnen.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Dette kan medføre til slitasjeskader på karm og mekanismen over tid.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er reparert enkelte råteskader i kledningen i 2026.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres stedvis kvaeutsondring i trekledning under kjøkkenvinduet. Hvis skader ikke blir utbedret er det fare for utvikling og større skader. Grunnet alder på kledningen og at det er stedvis reparerte skader og synlige kvaeutsondring kan det ligge skjult skader bak maling uten at dette er visuelt synlig andre steder også.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det enkelte steder registrert manglende musetetting og enkelte steder med manglende/redusert lufting. For musettettingen kan dette medføre at mus kan komme inn i hus. Redusert lufting bak utvendig panel hindrer uttørking av treverk og konstruksjon, øker risiko for fuktopphopning og påfølgende skader.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-IU**

Skorstein over tak er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en undersøkelse av taket av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold for å avdekke eventuelle avvik.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Noen steder er det lufting og andre steder er det tettet med synlig isolajson. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid med skader dette kan medføre

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det opplyses fra tidligere egenerklæring at taket ble skiftet samtidig som påbygget i 2017.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Det opplyses fra tidligere egenerklæring at taket ble skiftet samtidig som påbygget i 2017.

Tilstandsgraden er satt basert på visuell kontroll fra bakken og hovedsaklig opplyst alder.

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

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Annet

Kjellergulv er støpte. over gammeldel virker støpt men ukjent. Etasjeskillere til andre og ny del er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

2. etasje
Ved enkel nivellering i soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.
Ved enkel nivellering i hallen registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.

1. etasje
Ved enkel nivellering i stuen (nord) registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i stuen (sør) registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Underetasje
Ved enkel nivellering i TV-stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Høyeste forskjell målt mellom to rom er i hybel med en høyde på 22 cm.
Det er enkelte laminatbord i hybel som har begynt å glippe i endeskjøtene.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Kostnadsestimat er basert på videre undersøkelser da det er ukjent årsak og utberingsmetode for å rette opp avviket.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.11 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra HTH med tre imiterte fronter, laminert benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, kaffemaskin, platetopp og stekovn.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.12 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Laminatplater på vegg over benk på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert platetopp og stekovn.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

For at hybeldelen skal være lovlig å leie ut må gipsplate mellom hybeldel og hoveddel åpnes. Innredet rom utenfor baderom er byggemeldt som kjøkken.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det er ukjent hvordan dører, vegger og etasjeskiller til den opprettede hybelen er bygget.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, for store åpninger mellom spiler, for store åpninger mellom trinn og manglende håndløper langs vegg noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløp i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsanlegget har deler fra hovedsaklig 2001, 2009, 2013, 2014 og 2017. Det er ukjent om det finnes deler eller komponenter på anlegget som er av eldre / annen dato en hva som er opplyst.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrørene innvendig i boligen har deler fra hovedsaklig 2001, 2009, 2013, 2014 og 2017 iht tidligere prospekt.

Vannrør inn til boligen er av eldre dato, vedlikeholdt med spyling i år 2009 iht tidligere prospekt.

Det er ukjent om det finnes deler eller komponenter på anlegget som er av eldre / annen dato en hva som er opplyst.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det er ukjent alder på stikkledningen som gjør at levetiden for denne også blir ukjent. Det ble utført vedlikehold / spyling av røret i 2009 hvor det ble vurdert som god stand. Det er viktig at man bemerker risikoen ved ukjent alder på røret at uforutsette skader kan skje grunnet alder.

Det er etablert vannfordelerskap men det er ikke noe dør på skapet og det er ukjent hvor drensrøret fører til. Dette medfører at ved en eventuell lekkasje på anlegget kan rennet ut av skapet og påføre skader på tilliggende konstruksjoenen. Det som føres i drensrøre er ukjent hvor det havner.

Informasjon fra selger:
Ved spesielt kalde perioder har vanntilførsel til servant i kjeller frosset. Tilførsel har tint når det har blitt varmere, uten
antydning til sprekker, lekkasjer eller lignende.

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Fra egenerklæringsskema:
I vår eiertid: [2022] Hybel, hoveddel og disponibelt rom: Fjernet fliser, lagt
varmefolie, nye belysning, komfyrvakt, nytt laminatgulv. Ny kjøkkeninnredning fra Ikea. Delvis nytt elektrisk opplegg. Alt
elektroarbeid er utført av elektriker (Wethal Elektroentreprenør) [2022] Hoveddel, stue: Ny varmepumpe. Elektroarbeid utført
at Wethal Elektroentreprenør [2022] Hoveddel, 2. etasje og delvis ute: Ny belysning loft. Lysstyring store deler av 2. etasje
(plejd). Diverse mindre vedlikehold/utbedring (Wethal Elektroentreprenør.)

Før vår eiertid: Utført før overtakelse men etter utarbeidelse av salgsoppgave av forrige eier: Nye fliser og varmekabler på bad hybeldel. Oppgitt av forrige eier i egenerklæring fra når vi kjøpte):
[2019] Smart Elektro AS /installasjon av lader til elbil. [2018] Holth Elektro AS /installasjon av varmepumpe.
[2017] Hugo Beck Installasjon AS /alt elektrisk arbeid ved utbygging av bolig, ny stigekabel fra in ntakspunkt vegg til
eksisterende sikringsskap, nytt overbelastningsvern , nye downlights, varme folie i gulv, el-punkter, tidsstyrt strømstyring for
utebelysning, xComfort trådløse strømbrytere, strøm til uteboden og el-punkter utendørs. [2014] Elektro 2 AS /elarbeid ifm
nytt kjøkken og totaloppussing av 2 etasje. Alle nye el-punkt, ins tallasjon av komfyrvakt, installasjon av xComfort trådløse
strømbrytere. [2013] Ultimo Elektro 2 AS /elarbeid ifm nytt bad i 3 etasje.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det er informert at det foreligger samsvarserklæring for beskrevet arbeid fra egenerklæringsskjema men det er ukjent om tidligere eiere har fått utført noe som det mangler samsvarserklæring for.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Det er ett sikringsskap i 2. etasje, ett skap i undertetasjen til hoveddelen og ett skap i underetasjen i hybelen. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet Det er informert at det foreligger samsvarserklæring for beskrevet arbeid fra egenerklæringsskjema men det er ukjent om tidligere eiere har fått utført noe som det mangler samsvarserklæring for. Boligen har deler av et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.17 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Totalvurdering av oljetank	**TG-0**
Selger opplyser at det ikke finnes oljetank på eiendommen.	

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Den ene er instalert av tidligere eier i 2018 og den andre av nåværende eier i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det ble utført service på begge i 2025.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2010.

Størrelse
287 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Samtlige rom for den nye delen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Dette reduserer den passive tilluften og kan øke luftfuktigheten i rommene.

For ventilering av hybel se punktet for rom underterreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.21 Våtrom: Bad 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht tidliger samsvarserklæring er badet fra 2013.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Målt høyde er 15 mm mens dagens krav er 25 mm. Gulvet har kun fall til sluk i dusjsonen som er svakere enn dagens krav samt at gulvet ellers er flatt. Dette kan føre til vannansamlinger og i værste fall at vann renner mot terskel og inn i tilliggende konstruksjon.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Dør er plassert i våtsone. Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Dette kan forårsake malingsavflassing og fukt i materialet. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, naturlig avtrekk, badekar, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er krakkeleringer i servanten. Dette har primært estetiske konsekvenser, men kan over tid føre til vedlikeholdsutfordringer.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det ble forsøkt tatt hull fra tilstøtende soverom men det viser seg at veggen er utlektet tegl vegg. Dette gjør at det ikke er målt med pigger i noe materiale men kun fuktsøk på tilstøtende vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.22 Våtrom: Vaskerom underetasje



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht tidliger samsvarserklæring er vaskerommet fra 2017. Det bla da utført av ansvarsbelagt selskap med sentral godkjenning som har signert en samsvarserklæring iht eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg for avløp til servant. Dette gjør at det er ukjent om våtrommet vil tåle vannsøl eller bruksvann på overflatene.

Det er fare for at rommet er opprettet uten bruk av membran noe som kan gjøre at bruksvann eller lekkasjevann trekker inn i tilliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må opprettes membran iht teknisk forskrift for at vaskerommer skal kunne være like sikkert som ett våtrom kreves. Kostnadsestimat er basert på å opprette tilstrekkelig tettesjikt for ett vaskerom.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Oras.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot der vaskemaskinen står.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Men det er observert avvik på membran og gjennomføringer som gjør dokumentasjons formen usikker.

6.23 Våtrom: Bad hybel

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht tidligere prospekt er badet fra 2001, mens produksjonsårene på begge slukene er 2002.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Det er fare for at det ikke er noe membran på badet noe som gjør at fuktighet kan trekke inn i vegger og grunn.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må opprettes membran iht teknisk forskrift for at badet skal kunne være like sikkert som ett våtrom kreves. Dette er kostnadsestimat for fliser på gulv og smurt membran med maling på vegger gjenbruk av innredning og utstyr.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, bereder, opplegg for vaskemaskin, åpen dusj, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i stein/ mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ine Pettersen Skarrud	9578-5997-4-430426	2026-04-26 10:03:58
Jørn Melheim Bråteng	9578-5999-4-1082512	2026-04-25 21:47:02

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
25. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0233/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergtunveien 26, 1087 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ine Pettersen Skarrud, Jørn Melheim Bråteng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

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: 91822319
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Intet arbeid i vår eiertid. Utført arbeid ifm. totalrenovering og tilbygg av boligen i perioden 2013-2017. Bad i 3. etasje i følge forrige eier utført av As Majetic Rør. Toalett/Vaskerom i 1. etasje i følge forrige eier utført av Rognstad VVS..

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. pkt. over. Basert på informasjon i salgsoppgave (egenerklæring mv) fra vi kjøpte boligen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Basert på informasjon i salgsoppgave (egenerklæring mv) fra vi kjøpte boligen. Angitt at membran, sluk etc. er nytt.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ifm. rehabilitering og tilbygg utført av forrige eier. Utført av Godt Håndtverk ANS. VI har i vår eiertid byttet et par knuste takstein. Utført avTak Rehab AS høsten 2024.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Hoveddelen av byggnyingen står på fjell, med lite tilliggende masser.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: [2022] Hybel, hoveddel og disponibelt rom: Fjernet fliser, lagt varmefolie, nye belysning, komfyrvakt, nytt laminatgulv. Ny kjøkkeninnredning fra Ikea. Delvis nytt elektrisk opplegg. Alt elektroarbeid er utført av elektriker (Wethal Elektroentreprenør) [2022] Hoveddel, stue: Ny varmepumpe. Elektroarbeid utført at Wethal Elektroentreprenør [2022] Hoveddel, 2. etasje og delvis ute: Ny belysning loft. Lysstyring store deler av 2. etasje (plejd). Diverse mindre vedlikehold/utbedring (Wethal Elektroentreprenør.) Før vår eiertid: Utført før overtakelse men etter utarbeidelse av salgsoppgave av forrige eier: Nye fliser og varmekabler på bad hybeldel. Oppgitt av forrige eier i egenerklæring fra når vi kjøpte): [2019] Smart Elektro AS /installasjon av lader til elbil. [2018] Holth Elektro AS /installasjon av varmepumpe. [2017] Hugo Beck Installasjon AS /alt elektrisk arbeid ved utbygging av bolig, ny stigekabel fra in ntakspunkt vegg til eksisterende sikringsskap, nytt overbelastningsvern , nye downlights, varme folie i gulv, el-punkter, tidsstyrt strømstyring for utebelysning, xComfort trådløse strømbrytere, strøm til uteboden og el-punkter utendørs. [2014] Elektro 2 AS /elarbeid ifm nytt kjøkken og totaloppussing av 2 etasje. Alle nye el-punkt, ins tallasjon av komfyrvakt, installasjon av xComfort trådløse strømbrytere. [2013] Ultimo Elektro 2 AS /elarbeid ifm nytt bad i 3 etasje.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ifølge salgsoppgave fra vi kjøpte ble det sist gjennomfort kontroll/gjennomgang på det elektriske anlegg den 19.09.2018. Eventuelle avvik er utbedret samme år.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Elektro AS, 2019.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: [2017] Vaskerom/toalett 1. etasje: Rognstad VVS. [2013] Bad, 3. etasje, As Majetic Rør

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: [2016-2017] Arbeider ifm. byggesak 201609605. Godt Håndverk ANS Rognstad VVS Fjellsrud Anlegg. Elektroarbeid og utførende er oppgitt over.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: [2022] Etablering av varmepumpe i stue. Utført av Varmepumpe Energy. [2022] Oppussing av hybel. Elektroarbeid oppgitt tidligere (faglært). Tilkobling rør utført av faglært rørlegger, men i privat regi (bekjent av undertegnede). Alt bygningsmessig arbeid (sparkling, legging av laminat, utforet vegg, skifting av dører) er utført med egen innsats. [2025] Skiftet kran kjøkken. Utført med egen innsats. [2025] Ny frostfri kran ute. Utført av bekjent rørlegger. [2026] Arbeidet er ikke påstartet, men er planlagt påstartet og ferdigstilt i uke 18. Kort bakgrunn: Ved utvendig husvask høsten 2025 flasset det av maling på et par lafteplanker mellom vinduene ved kjøkken på hoveddel. Tømrermester har befart, og det er råteskader på noen av lafteplankene i et begrenset område. Entreprenør er engasjert, og vil utbedre dette mer erstatning av bord, før boligen selges. Arbeidet vil dokumenteres med faktura etc.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ifølge forrige eier ble det målt radon på hybel i hans eiertid. Ikke oppgitt avvikende verdier. Ikke målt av oss.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ved spesielt kalde perioder har vanntilførsel til servant i kjeller frosset. Tilførsel har tint når det har blitt varmere, uten antydning til sprekker, lekkasjer eller lignende.

---

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

Ja

Beskriv: Dør til ovn må ofte stå på gløtt noen minutter når man starter å fyre.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Meg bekjent er det ikke utfordringer med drenering, men det kan bli fuktig i hybeldelen - spesielt på høsten. Ventilasjon/avtrekk må benyttes aktivt. Vi har tidvis hatt en avfukter der når det er spesielt fuktig om høsten.

---

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.

Ja

Beskriv: En rotte i huset i himling på hybeldel vinteren 2024. Anticimex var på befaring, og den ble fanget/avlivet. Antatt inngangspunkt var ventil som ikke var sikret. Det er i etterkant utført noe tetting, og det er satt gitter på nevnt ventil. Det har ikke vært noen plager etter det.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Det gjøres oppmerksom på at dør mellom hybel og hoveddel er gipset ensidig igjen på hoveddelen side (gang).

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra salg i 2021.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport I forbindelse med salg i 2021. Arealer etc. er oppgitt og målt ifm. byggesak 201609605 (tilbygg, fasadeendring, bod mv).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest gitt i byggesak 201609605

---

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

Ja

Beskriv: Ingen pågåsende saker hos naboer meg bekjent. Planintiativ/detaljregulering av området rundt Prix i Høybråtenveien, der det er ambisjoner om en utvikling av både boliger og betydelige næringsarealer.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tomten går ut i Bergtunveien. Se kart på byggesak.

---

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: 5-0233/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jørn Melheim Bråteng	**2026-04-25**	**Ine Pettersen Skarrud**	**2026-04-26**

Identifikasjon

Jørn Melheim Bråteng

Identifikasjon

Ine Pettersen Skarrud

Signicat

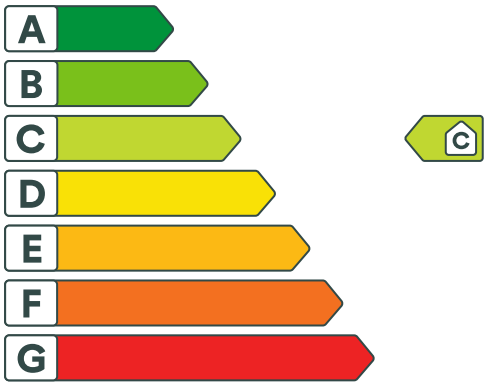
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Bergtunveien 26, 1087 OSLO	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289381**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80257295**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **130**
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 **1911**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **226,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **226,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
157,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
157,29 kWh/m²	**37 577 kWh**



Bergtunveien 26, 1087 OSLO

Detaljering

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



Bergtunveien 26, 1087 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

Didrik Gundersen

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532068
40865/ DIGU@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.107 BNR. 130

Vi viser til bestilling av 20260505 for BERGTUNVEIEN 26.

GNR. 107 BNR. 130

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.07.1911.

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

751 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

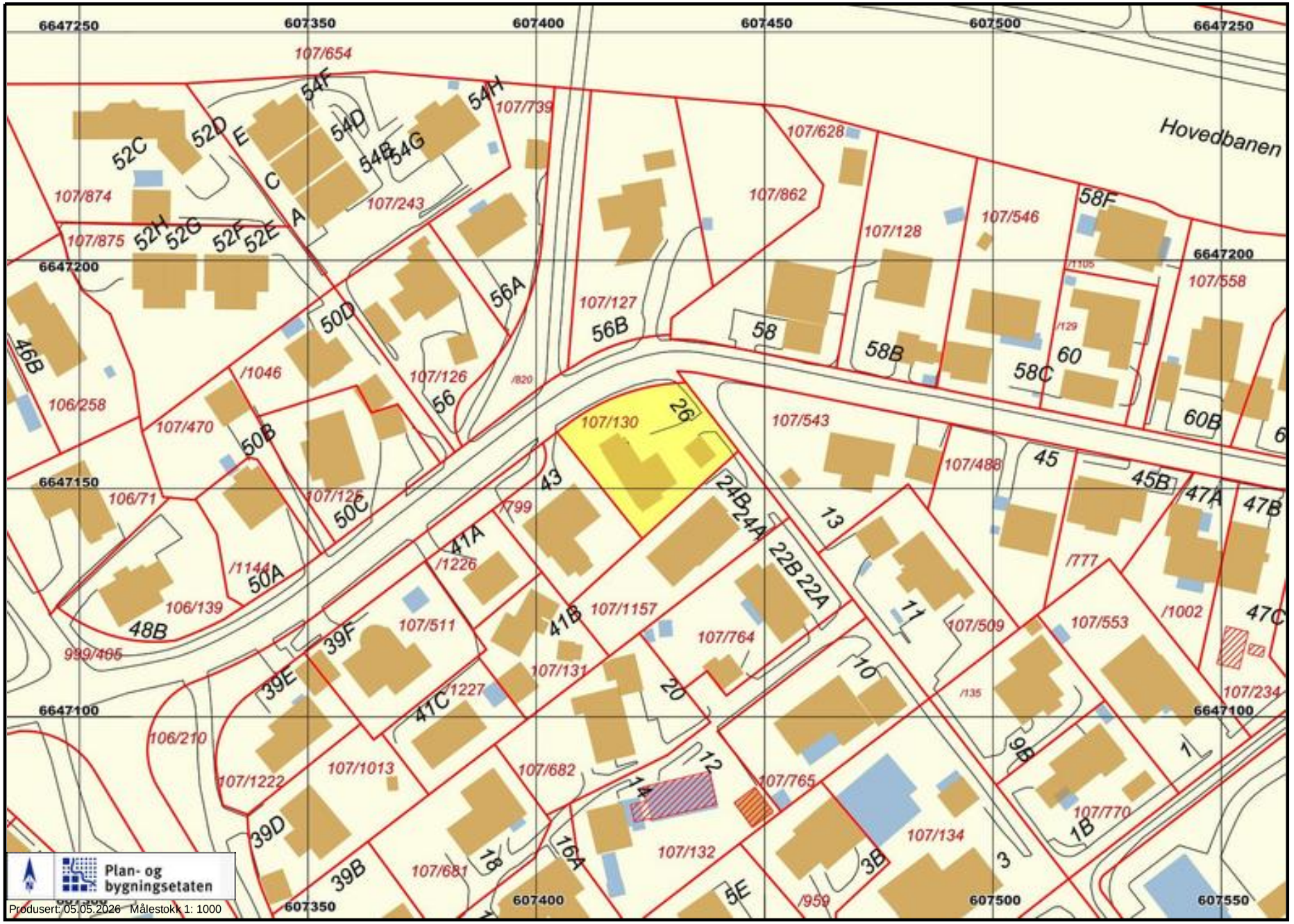
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


6647250
607350
607400
607450
607500
6647250
Hovedbanen
6647200
6647150
6647100
607350
607400
607500
607550
107/654
107/739
107/628
107/862
107/546
107/128
107/874
107/243
107/875
107/127
107/558
107/130
107/543
107/488
107/126
107/1046
106/258
107/470
106/71
107/125
106/139
107/1144
999/405
107/511
107/1157
107/764
107/509
107/553
107/234
107/131
106/210
107/1222
107/1013
107/682
107/765
107/770
107/681
107/132
107/134
/1105
/129
/820
/799
/1226
/1227
/777
/1002
/135
/959
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DREKARSVIK ARKITEKTKONTOR SZCZESNIAK
Harebakkveien 3C
1727 SARPSBORG

Dato: 27.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201609605-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nils-Henrik Henningstad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGTUNVEIEN 20	Eiendom:	107/130/0/0
Tiltakshaver:	NICHOLAS BLANKEVOORT	Adresse:	BERGTUNVEIEN 20, 1087 OSLO
Søker:	DREKARSVIK ARKITEKTKONTOR SZCZESNIAK	Adresse:	Harebakkveien 3C, 1727 SARPSBORG
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bergtunveien 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, bruksendring og ombygging, mottatt 25.09.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201609605			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		12.05.2015	1/16
Plan 1. Etasje	A20-02	22.06.2016	1/18
Plan 2. Etasje	A20-03	22.06.2016	1/19
Snitt A-A, B-B og C-C	A30-01	22.06.2016	1/20
Fasade sørøst og nordøst	A40-02	22.06.2016	1/22
Situasjonsplan			6/2
Utomhusplan	A10-02	04.10.2016	6/3
Plan underetasje	A20-01	04.10.2016	6/4
Fasade nord og vest	A40-01	04.10.2016	6/6
Bod - Plan, snitt og fasader	A20-1	04.10.2016	6/7

Klagefristen er tre uker

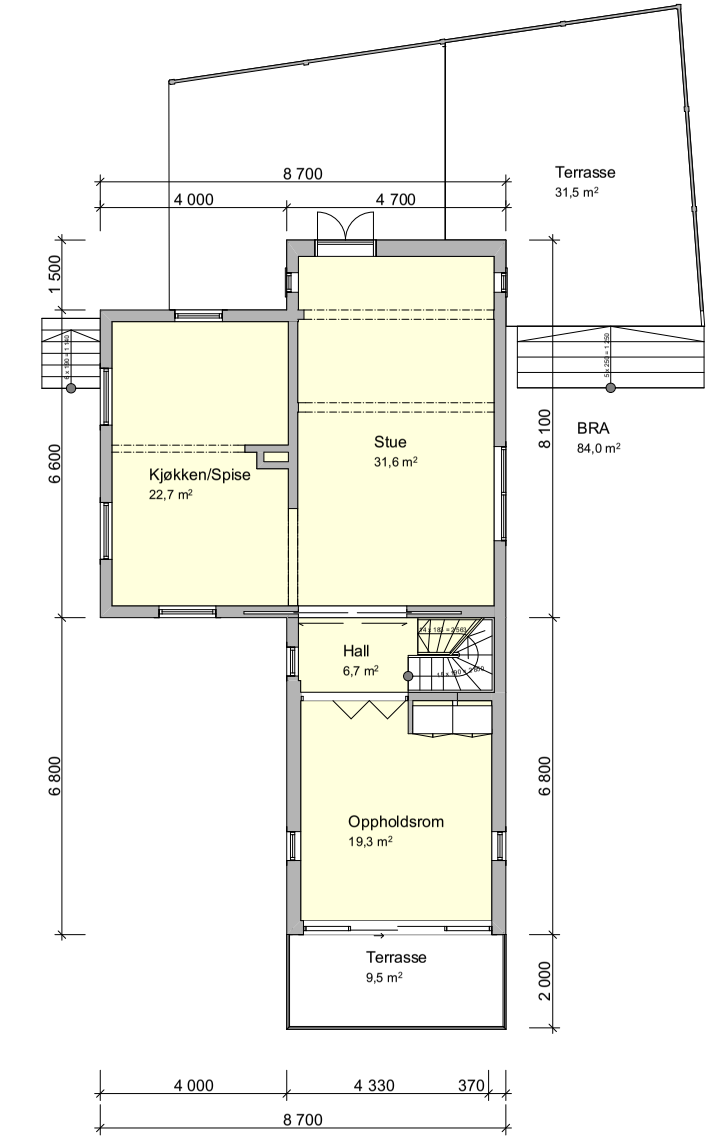
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.09.2017 av:

Nils-Henrik Henningstad - saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:
NICHOLAS BLANKEVOORT, BERGTUNVEIEN 20, 1087 OSLO,
nicholas.blankevoort@redocean.no



1. Etasje 1:100

Prosjekt:
Tilbygg til eksisterende hus, bruksendring av tilleggsdel til hoveddel og ny bod, på eiendom 107/130 i Oslo

Fase:
Søknads tegninger

Filnavn:
Bergtunveien 20 model ps.pln

Tiltakshaver:
Nicholas Blankevoort og Linda Wulff
Bergtunveien 20
1087 Oslo

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr. 995.613.077

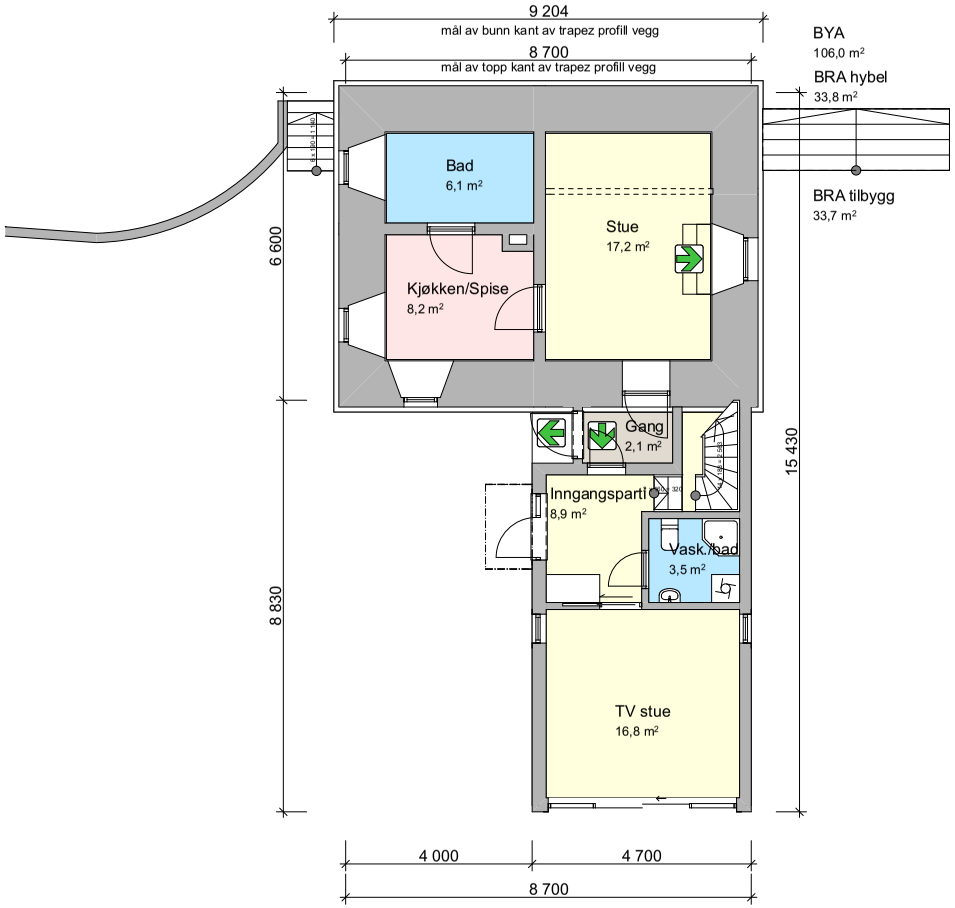
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 22.06.2016

Tegning: Plan 1. Etasje

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-02



Underetasje 1:100

Prosjekt:
Tilbygg til eksisterende hus, bruksendring av tilleggsdel til hoveddel og ny bod, på eiendom 107/130 i Oslo

Fase:
Søknads tegninger

Filnavn:
Bergtunveien 20 model ps.pln

Tiltakshaver:
Nicholas Blankevoort og Linda Wulff
Bergtunveien 20
1087 Oslo

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr. 995.613.077

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 04.10.2016

Tegning: Underetasje

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-01

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

Løb.No. 849. 1912
Bilag 1

Expeditions-Dokument

angaaende [illegible]

Eier: Sigurd Nilsen

paa Gr.-No. 107 Br.-No. 130 Kirkeraaden

Parcel No. 131 til Gade No.

Indleveret 5 november 1912 Attesteret

REGULERINGSSJEFEN
747-B-1912
AKER

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

Akers Bygningsvæsen den 5te november 1912

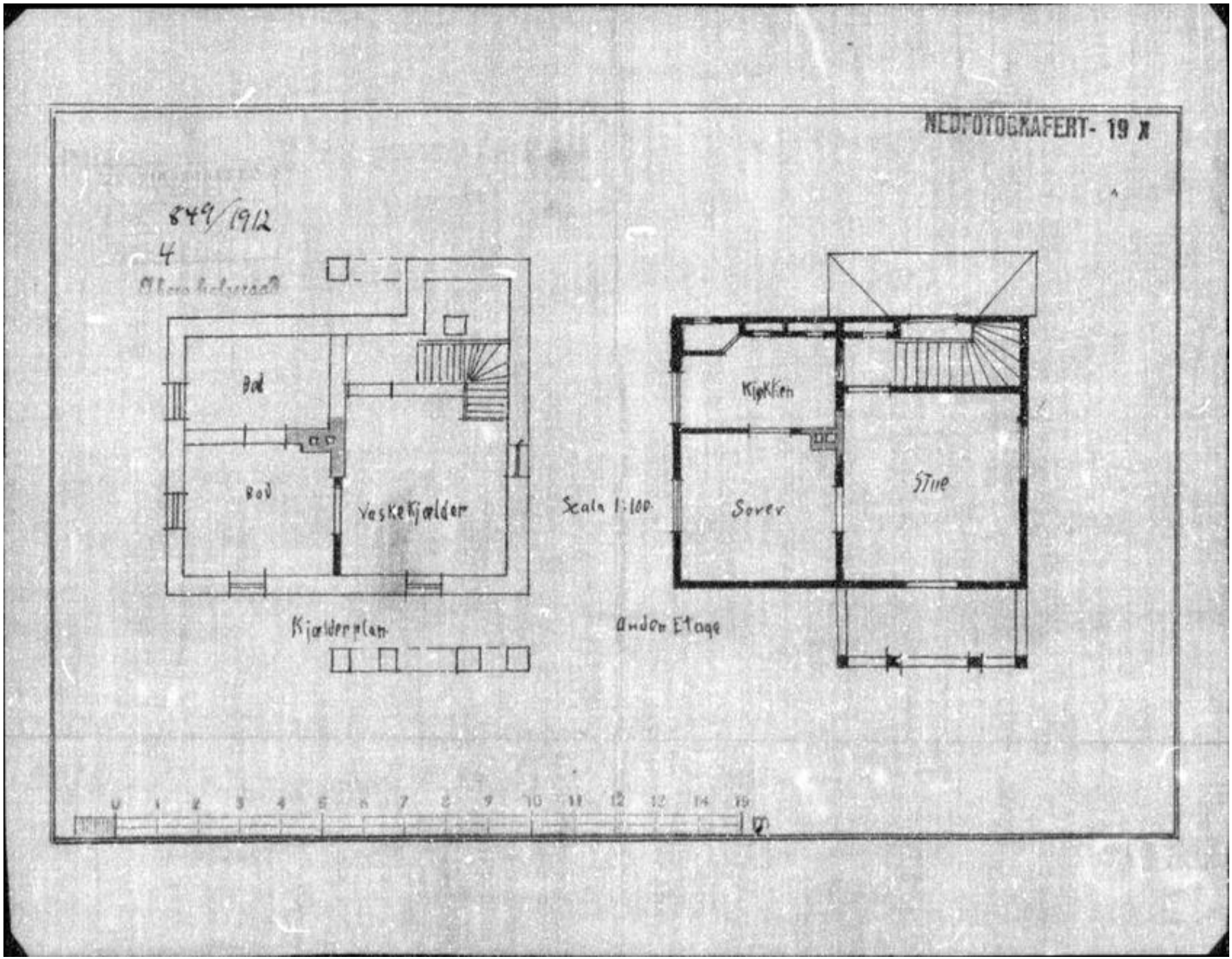
Joh. S. Nilsen

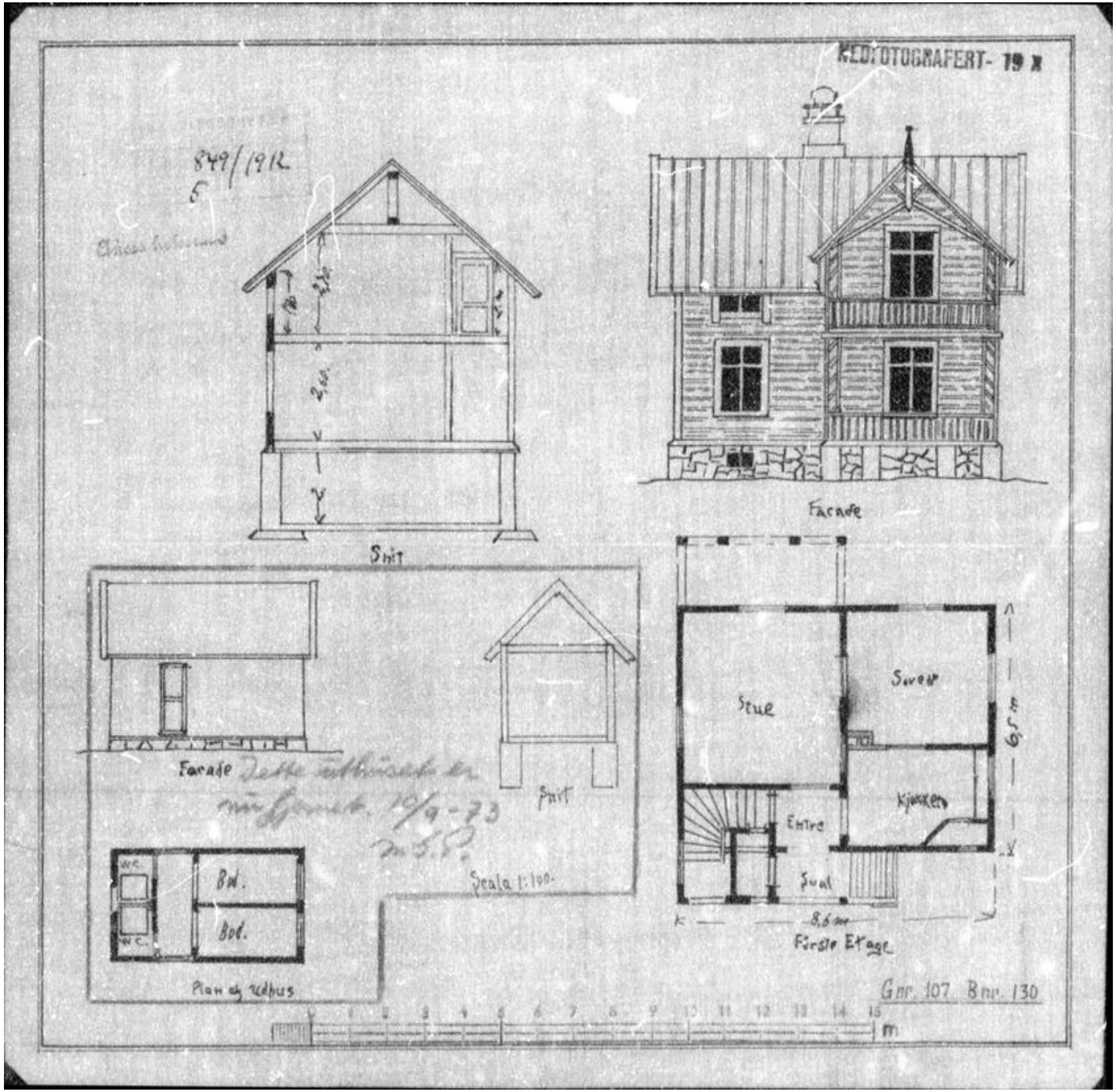
747 - B

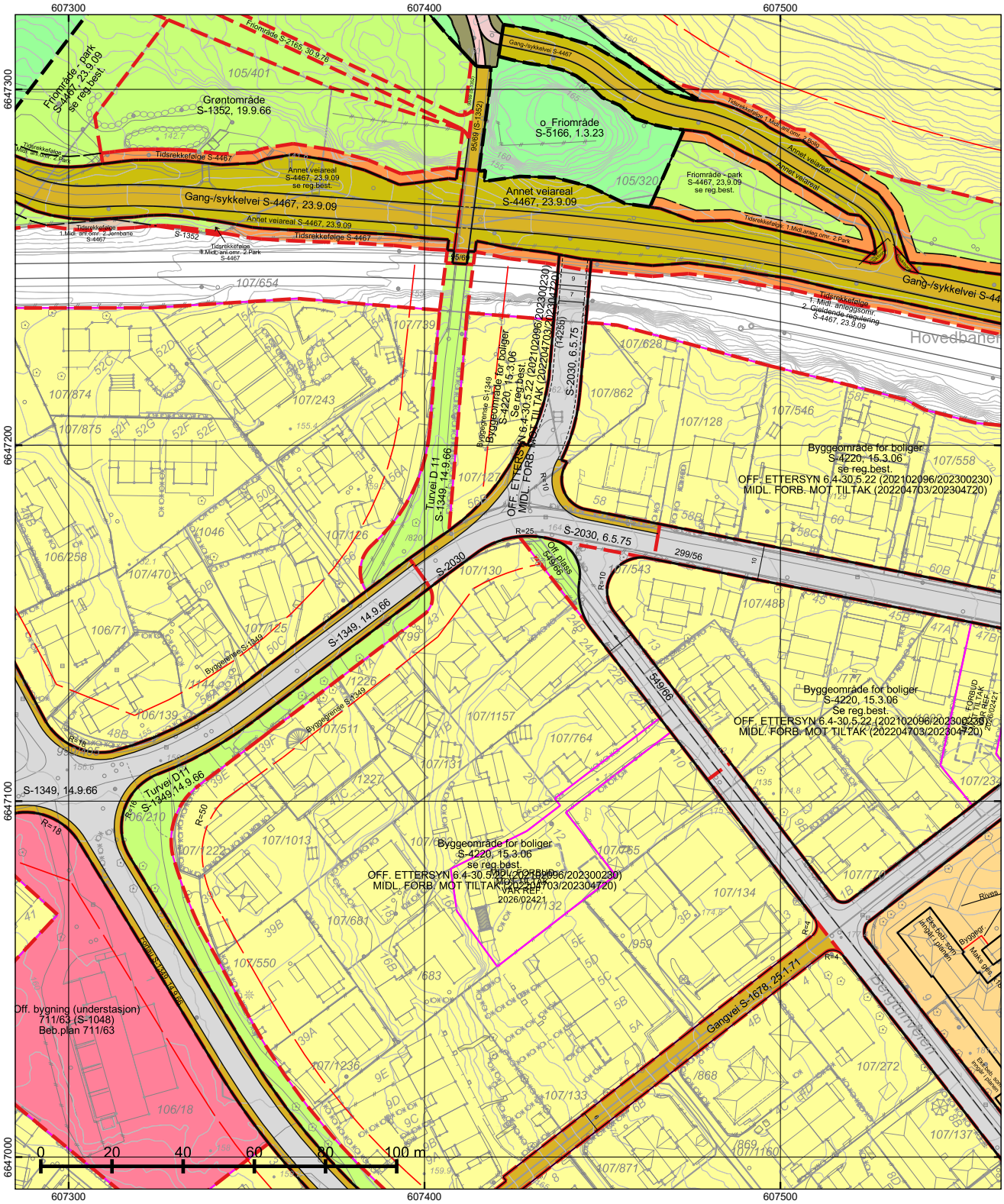
Tilbakesendes til Akers bygningsraad.

Bygningsraadet beliggende godkjendes, under forutsætning av at deres nordende fra nordre vei og fra nabogrænse blir mindst henholdsvis 12,5 og 4 m.

Akers lokalbestemmelser vedrørende planlagt godkjendes, paa betingelse av at de enden


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
849/1912
4
Bod
Bod
Vaskekjælder
Kjælderplan
Skala 1:100
Kjøkken
Sover
Stue
Øvden Etage


REDFOTOGRAFERT- 19 X
849/1912
5
Snitt
Facade
Facade
Snitt
Stue
Soverom
Kjøkken
Entre
Gang
Bad.
Bod.
Plan av redhus
Skala 1:100
Første Etage
Gnr. 107 Bnr. 130



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

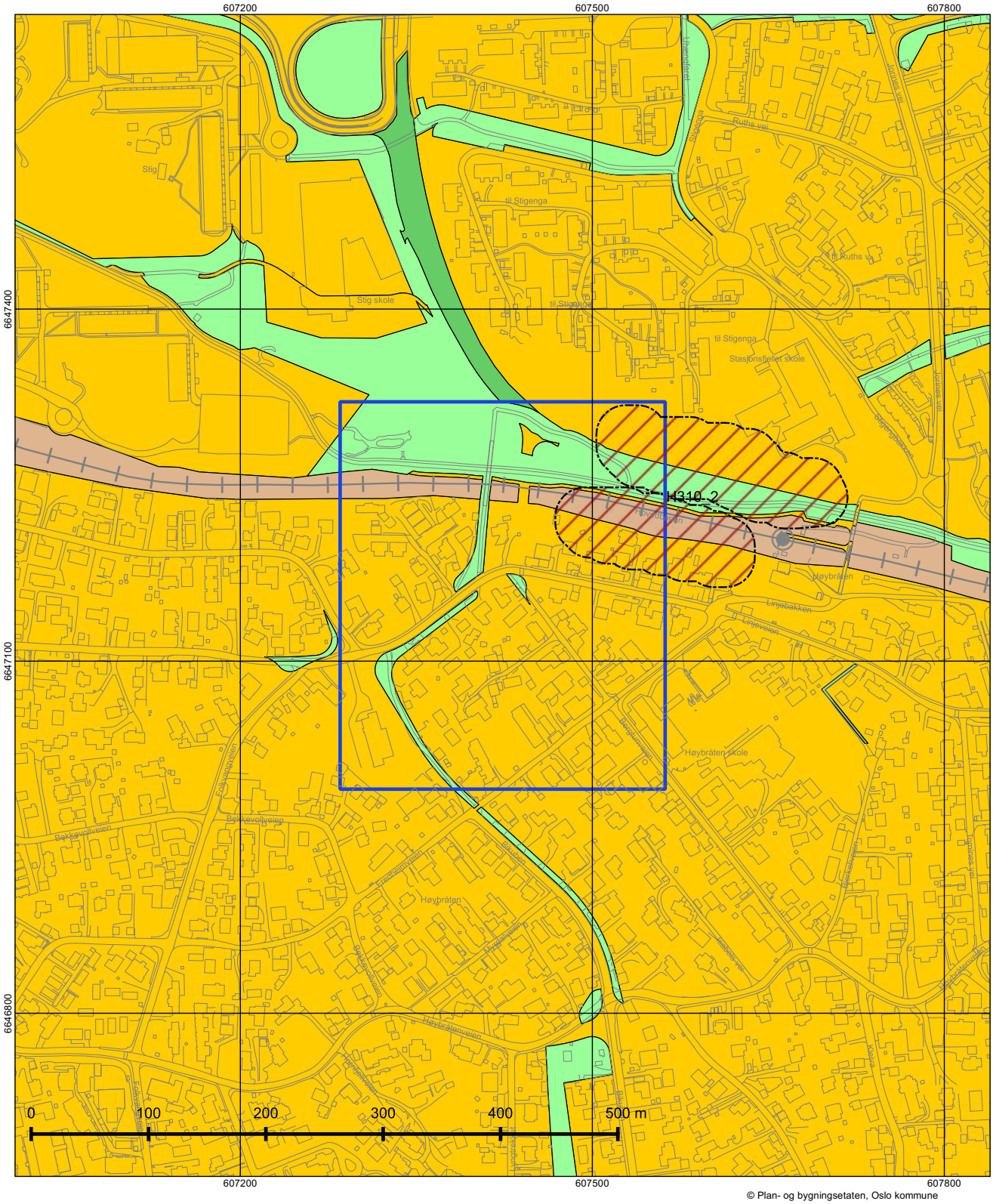
PlottID/Best.nr: 156756/ 86531382
Deres ref.:
Adresse: Bergtunveien 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 107/130

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156756/86531382
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

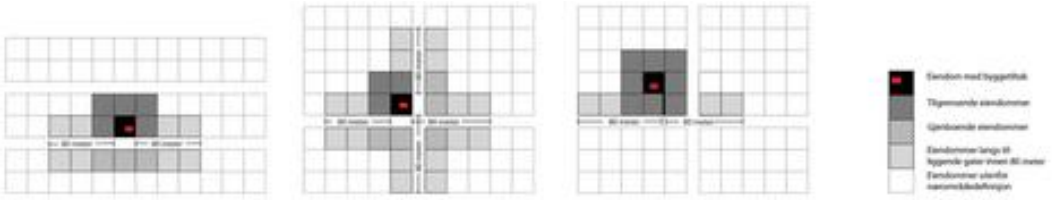
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

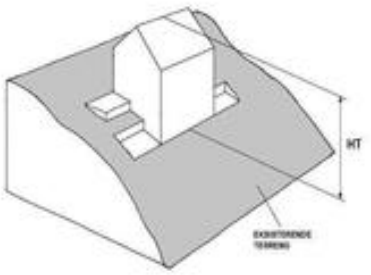
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

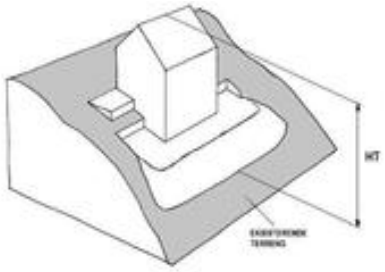
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

54966

Endret regulering av (vei 1424) Bergtunveiens tilslutning med Linjeveien.

54966 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.11.1966
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 196603372
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

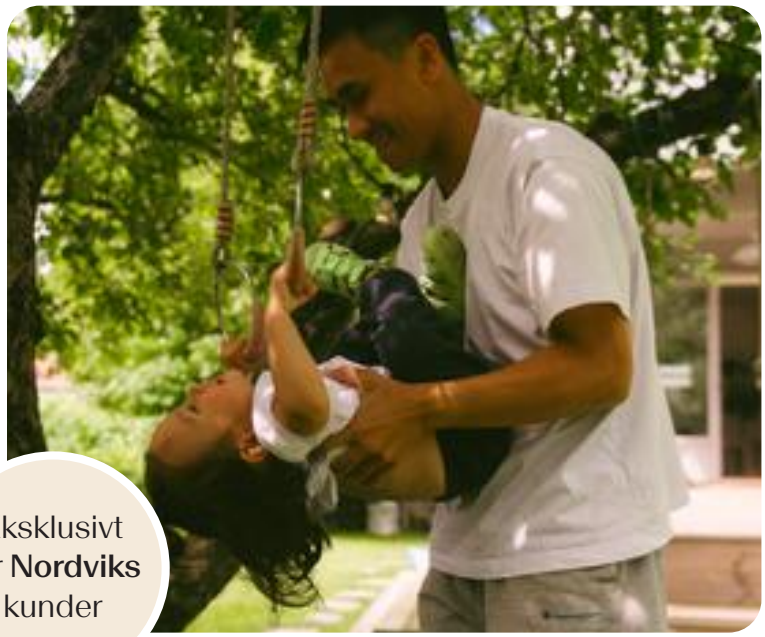
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0233/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bergtunveien 26 1087 OSLO
Matrikkel: Gnr 107, bnr 130 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: