NORDVIK

Fjeldhøikroken 17A

3 soverom | 94 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fjeldhøikroken 17A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
32	Nabolagsprofil
34	Om boligen
45	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik funkisenebolig fra 2012 over 3 plan| Utsiktstomt | Stor hage ved Østmarka| Takterrasse | Carport | Skjermet

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**175 130,-**
Totalpris	**7 125 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 089,-**
BRA-i	**94 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Fjeldhøikroken 17A - en sjelden mulighet på Ellingsrud Vest!

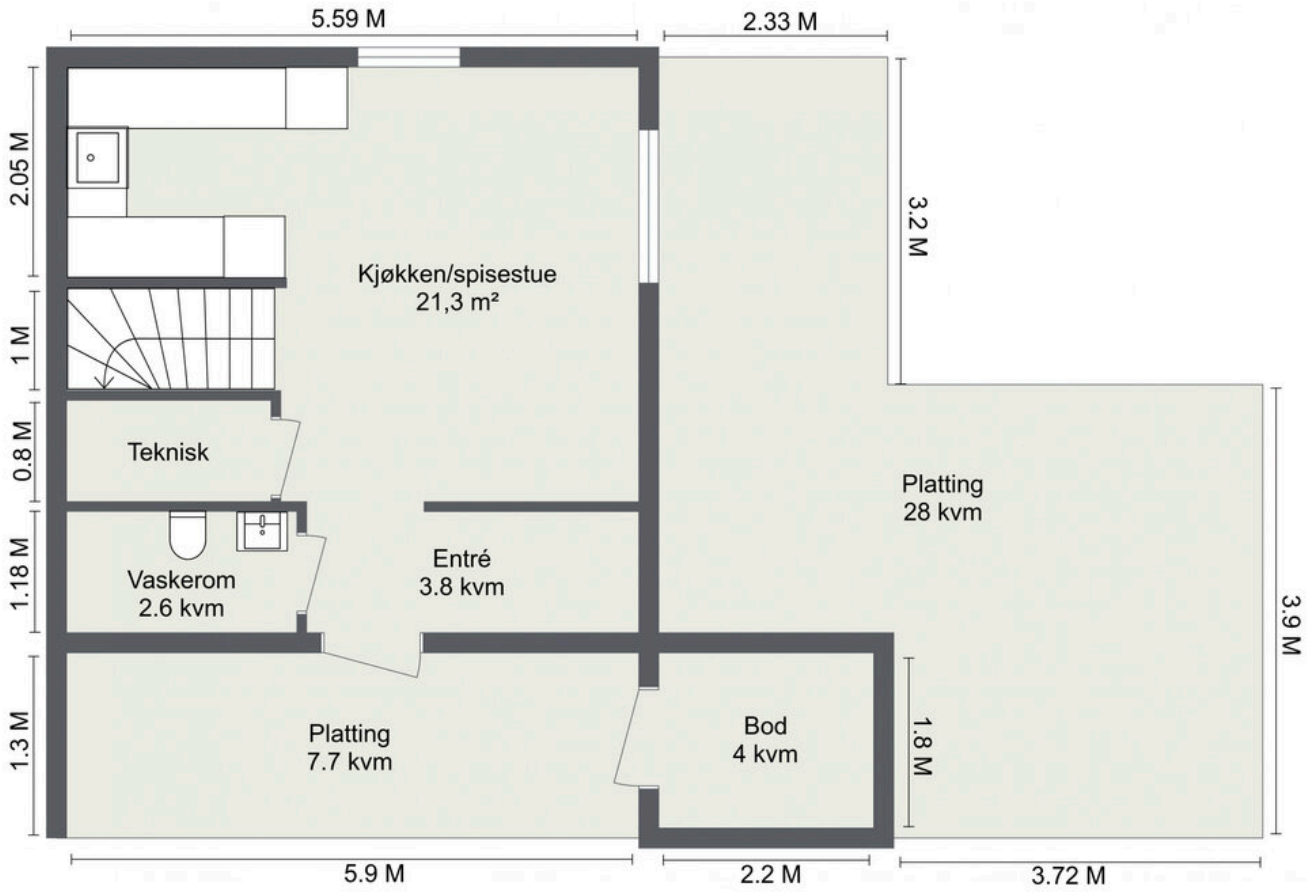
Dette er en innholdsrik enebolig over tre plan fra 2012 med smart planløsning, god standard og alle ønskelige fasiliteter. Boligen har en skjermet beliggenhet, to solrike uteplasser og en stor hage som går i ett med Østmarka. Den gode planløsningen byr på åpen stue-/kjøkkenløsning, 3 soverom, tv-stue, bad og wc-rom/vaskerom.

Kort fortalt:
Innflytningsklar standard
Funkisbolig over tre plan
Herlig og høytliggende utsikt
Walk-in-closet
Utsiktsstue med utgang til takterrasse på 14m²
Overbygd markterrasse på 36m²
To inneboder og en stor utvendig bod
Hage i ett med Østmarka
Parkeringsplass i carport med lader, samt i innkjørselen
Kort avstand til kollektivtransport
Populære Bakås skolekrets





Fjeldhøikroken 17A,
1.Etasje



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

























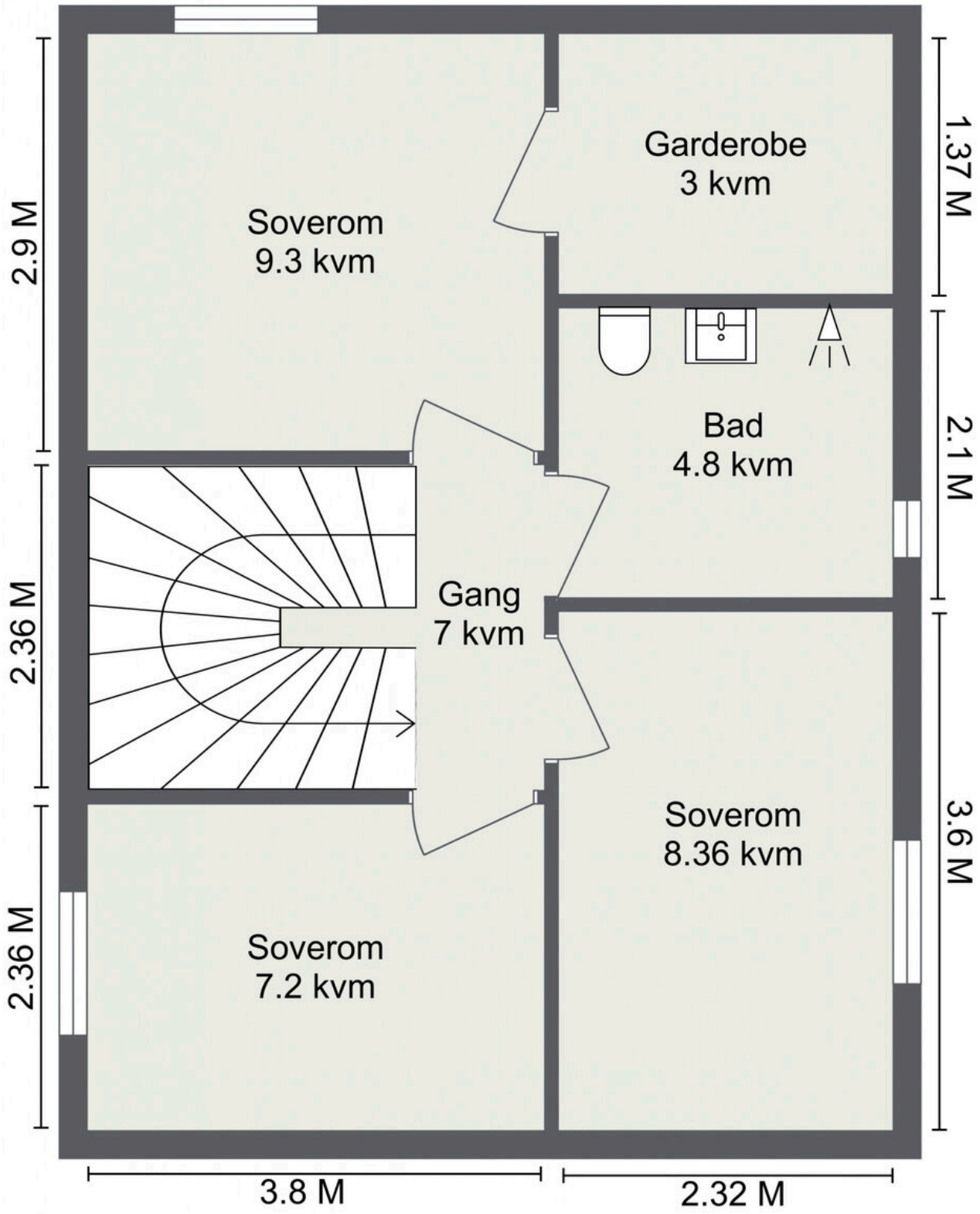







clas
ohlson
clas
ohlson

Fjeldhøikroken 17A,
2.Etasje



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme





Hovedsoverom er tilknyttet egen walk-in-garderobe med svært god oppbevaringsplass.





Soverom 2 - Lyst og hyggelig rom med plass til seng og tilhørende møblement.

Fleksible soverom som byr på mange muligheter, enten man trenger barnerom, gjesterom eller kontor.



Den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

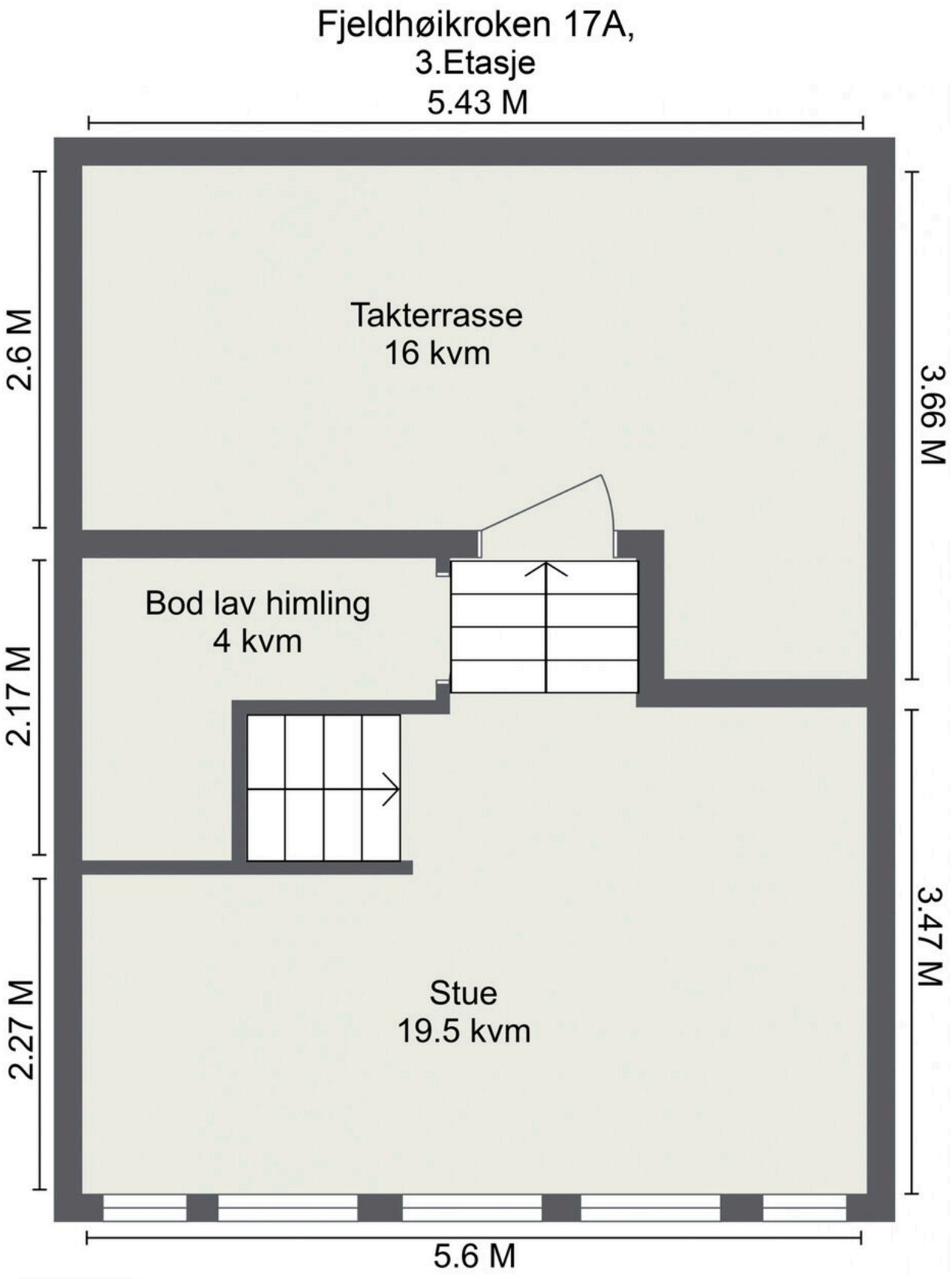




Soverom 3 med gode innredningsmuligheter, hvor det er plass til seng, garderobeskap og øvrig møblement.

Romslig bad fra 2012 med flislagte overflater, downlights i taket og behagelig gulvvarme.





Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme











En koselig overbygd nisje er perfekt for lun hygge.





Stor hage som går i ett med Østmarka.

Nydelig utsikt fra huset.



Fra stuen har man utgang til boligens uteområde, som byr på gode sol- og utsiktsforhold.





God plass til flere sittegrupper, planter og grill.

Den har flere flotte uteplasser, samt en egen, solrik hagedel med gressplen, platting og sandkasse.








ŠKODA



Flott tomt med gode parkeringsmuligheter





Eneboligen har en unik beliggenhet og har hele Østmarka som hage.

Boligen har en herlig beliggenhet inntil Østmarka. Fin intern beliggenhet på boligfeltet med lite innsyn.



Fjeldhøikroken 17A

Nabolaget Ellingsrud vest - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	10 min 5.5 km
Kuben videregående skole	10 min

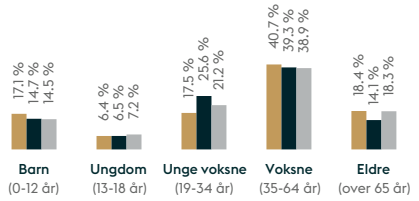
Offentlig transport

Furuset skole Totalt 16 ulike linjer	7 min 0.6 km
Furuset Linje 2	11 min 1 km
Høybråten stasjon Linje L1	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Jeriko private friluftsbarneha... 14 barn	12 min 1 km
Kløfterhagen barnehage (2-5 år... 11 barn	12 min 1 km
Trøste og Bære barnehage (1-5 ... 23 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ellingsrud vest	983	402
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

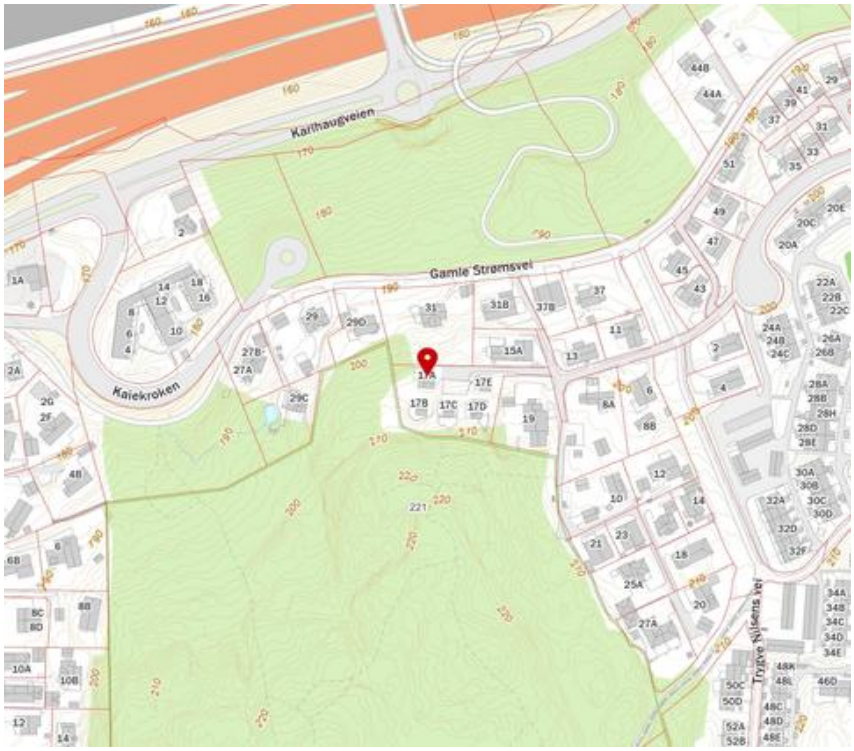
Sport

Furuset aktivitetspark	9 min
Bakås skole	10 min
Fresh Fitness Lindeberg	11 min
Mudo Furuset	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0155/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fjeldhøikroken 17A, 1061 OSLO
Gnr 105, bnr 359, snr 1 i Oslo kommune

Selgere
Ingrid Dragland Holthe
Sunil Kolaserry Mohan Nair

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
173 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 125 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 144 830,- (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
2012

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 94 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, kjøkken/spisestue, vaskerom og teknisk rom
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 36 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, bad, garderobe og 3 soverom
Total BRA: 42 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Stue og bod
Total BRA: 21 kvm.
TBA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1. etasje er 2.31 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2.33 meter
-Takhøyden i 3.etasje er 2.92 meter
-Takhøyde bad er 2.22 meter

MÅLING: Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.
AREAL: Grunnet lav himlingshøyde er ikke bod i 2.etg målbart bruksareal. Himling må være minimum 1.9 meter.

Ikke målbare arealer:

Det måles takhøyde på ca. 2,31 meter og 2.33 meter i oppholdsrom 1, etasje og 2. etasje. Etter teknisk forskrift har oppholdsrom normalt krav til minimum takhøyde på 2,40 meter. Det er ikke fremvist dokumentasjon på dispensasjon eller godkjent fravik fra kravet. Boligen kan være oppført etter teknisk forskrift fra 1997, men også her var hovedkravet minimum 2,40 meter takhøyde i oppholdsrom. Manglende takhøyde i forhold til forskriftskrav kan medføre usikkerhet knyttet til rommenes godkjenning som oppholdsrom, og kan få betydning ved videre salg eller fremtidige byggesaker.

Solforhold
Selger opplyser at det er sol fra morgen til ettermiddag

på terrassen. Sol i hagen hele dagen helt til solnedgang. På vinteren er det begrenset med sol.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder:

1.etasje.: Entré, kjøkken/spisestue, vaskerom, teknisk rom
2. etasje.: 3 soverom, garderobe, gang, bad
3. etasje.: Stue, bod

Standard
Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett. Laminat. Flislagt bad/wc.
- Vegger: Slettmalt. Flislagt bad.
- Tak: Slettmalt.

1. ETASJE

Entré:
Du møtes av et hyggelig inngangsparti med sitteplass og plass til oppbevaring av diverse utstyr i en praktisk utvendig bod. Videre inn møtes du av en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen er malt i en lun farge, og gulvet er dekket med lekkert parkettgulv. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy i garderobeskap.

Stue/spisestue:
Stuen oppleves som et sosialt og hyggelig oppholdsrom for familien. Rommet har en fin planløsning hvor møblene har sin naturlige plassering. Stuen, spisestuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning og kan møbleres etter eget behov. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys fra flere sider, og skyvedøren skaper fleksibilitet mellom ute- og innerom. Overflatene er malt i lune og behagelige farger, og gulvet er dekket med lekker fiskebeinlaminat.

Uteplass/hage:
Fra stuen er det direkte utgang til boligens flotte uteområde med gode solforhold og fin utsikt. Den romslige terrassen på hele 35 m² gir rikelig med plass til flere sittegrupper, grill og beplantning. Uteområdet har også adkomst til en hyggelig og pent opparbeidet hage som grenser naturlig mot Østmarka og skaper en grønn og skjermet atmosfære.

Hagen er både innbydende og funksjonell, med gode muligheter for variert bruk gjennom hele sesongen. Her er det plass til både avslapning, sosiale sammenkomster, lek og beplantning. De gode solforholdene og den fleksible utformingen gjør utearealet til en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom og tilfører eiendommen en ekstra kvalitet.

Kjøkken:
Moderne og funksjonelt kjøkken med smart planløsning og rikelig med oppbevaringsplass. Kjøkkeninnredningen fra Aron består av hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det mekanisk ventilator med avtrekk ut.

WC-rom/vaskerom:
Praktisk WC-rom/vaskerom med tilgang fra entréen. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme og malte overflater på veggene. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speilskap, veggmontert toalett, samt opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk i veggen.

2. ETASJE

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom tilknyttet egen walk-in-garderobe. Soverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Stort vindu sikrer gode lysforhold og gir rommet en luftig og åpen følelse. Den behagelige blåfargen på veggene skaper et avslappende miljø. Walk-in-garderoben er innredet med en åpen garderobeløsning som gir god oppbevaringsplass i skuffer og oppheng.

Soverom 2 og 3:
To lyse og fleksible soverom som byr på mange muligheter, enten man trenger barnerom, gjesterom eller kontor. Rommene har plass til både seng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

Bad:
Romslig bad fra 2012 med flislagte overflater, downlights i taket og behagelig gulvvarme. Badet er innredet med nedfelt servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Rommet er tilkoblet mekanisk avtrekk samt ventilasjon via vindu.

3. ETASJE

Stue:
Flott stue med god plass til sofagruppe, TV-møbler og annet ønsket møblement. Dette er et perfekt rom for dem som ønsker å trekke seg tilbake, eller for ungdommen som vil ha venner på besøk. Stuen har store vindusflater og utgang til en herlig takterrasse på 14 m². Takterrassen byr på god plass til ulike sittegrupper og har flott utsikt utover hagen og nærområdet.

Parkering
Selger opplyser at det medfølger oppstillingsplass for en bil med el-billader i felles carport for sameiet.

Ellers gateparkering etter gjeldens bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2022: Satte opp nytt gjerde rundt hagen med mur.
2021: Hele fasaden ble malt.
2019: Nytt vinylgulv i underetasje med varmefolie.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Tidligere eier Christoffer Lutro (faglært Tømmermester) 2018 # Bygget utebod og tak over terrasse. 2019 # ny panel ved inngangsparti. - Fasaden på hele huset ble malt av Oslo Fasade AS, org nr. 919073225, mai 2021. - Ute i hagen ble det satt opp nytt gjerde med mur av Mur og puss Hali, org nr. 926748033, i juni 2022.

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: - Elmesteren org nr. 997924460, utførte arbeid på kjøkken: byttet 30 cm kabel grunnet jordfeil, juli 2024. - Boligelektrikeren org nr 996446972, utførte arbeid på bad: defekt termostad, monterte ny, i september 2024. - Flexibel AS, org nr 931 362 216, monterte 2 dobbelt stikkontakt med jord i stua 1. etg. og 1. stk 4-veis stikkontakt med jord på rom i 2 etg., februar 2021; Fra tidligere eiertid: 2016 # Kursfortegnelse av el anlegg, sluttkontroll og samvarserklæring. 2017 # Hafslund installerte automatisk strømmåler. 2019 # Lagt varmekabler på kjøkken og gang, stikkontakt
og sensorlampe i utebod, stikkontakt ute ved terrasse. Ny termostat og dimmer på badet, kjøkken og gang. Ny stikkontakt i bad og gang. Veggmontert varmeovn i et av soverom. 2020 # Oppgraderinger i regi av Sameiet: 2018 # Utebelysning ved carport, sensor lampe i carport og stikkontakt. 2020 # Belysning i felles ankomst.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Watt NO 958 862 431 MVA Martin Linges Vei 25 Telefon: 23 03 58 90 1364 Fornebu Fjeldhøikroken 17 · Montering av ny 3x32A automatsikring, jordfeilbryter i eksisterende fordeling. · Montering av kabling langs bakvegg til alle plasser. · Innstilling av strømstyring, begrenset til 32A. Kan senere økes. Pris for ladestasjon pr beboer (tilkobles flatkabel/stamkabel) · Montering og levering av Zapcharger 4G ladestasjon inkl. bakplate. · Levering og montering av avtapningsmodul på flatkabel. · Kabling 3x6mm fra avtapningsmodul til ladestasjon. · Programmering, innlegging i portal og sluttkontroll. · Ladestasjonen har innebygget RFID lås, måling og jordfeilbryter type B. 22.01.2021.

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? -"Nei"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier 2020 - Tidligere bod er gjort om til en del av entre´, utvidet del av fasade i 3. etasje med innvendig bod, samt at det er bygget en utvendig bod med tilhørende overbygg over terrassen i 1. etasje. Dette er søknadspliktige endringer, men ikke byggesøkt til kommunen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nye rotormotor installert og rensing av ventilasjon utført av Sørberg Ventilasjon Haakon Søberg org nr 826 453 842, oktober 2023. - Nytt filter installert Mai 2026.

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, overflate gir lyd fra seg ved gange over gulvet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, observerte fukt i garasjen på vinteren.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2020 da vi kjøpte huset.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: - Utenfor huset og i hagen er grunnen litt ujevne terrengforhold. - Vinduet på soverom øst i 2 etg er litt tregt å lukke. Nytt kjøleskap fra 2021. - Anmerkning: panelovnen i walk-in-garderoben var defekt før vi tok over boligen i 2021.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:
-Montering av 2 doble stikk i kjøkken/spisestue og 4-veis stikk rom 1.etg datert den 08.02.2021. Utført av Flexibel AS
-Bytte av defekt termostat datert den 19.09.2024. Utført av Bolig Elektrikeren
-Bytte av kabel etter jordfeil på kjøkken. Datert den 24.07.2021. Utført av Elmesteren

Det tas forbehold om at det kan være utført andre

arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Bolavi

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:

Bygningmetode:

Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra 2012. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Isolert ytterdør fra 2011

Pulttak med parapet antatt konstruert med sperrer i tre. Utvendig tekket med sveiset papp. Takets oppbygning under takpapp er ukjent. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål

Boligen har platting på inngangsparti, en platting med tilkomst via skyvedør fra kjøkken/spisestue og en takterrasse med tilkomst fra stue 2.etasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Terrengforhold:
Boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

Yttervegger:
-Avstand mellom trekledning og terreng/terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning
-Ytterkledning bærer preg av etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid.

Vinduer og ytterdører:
-Terrassedør i 2.etg mangler vannbrett over vindu. Dette anses ikke som en gunstig løsning. Vann kan trenge inn i konstruksjonen. Det anbefales å etablere vannbrett med beslag som føres inn bak kledning for å sikre en vanntett overgang mellom kledning og vindu. Det er ikke mulig å avdekke om det er skader i veggkonstruksjon uten å utføre demonterende tiltak
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant på endene som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Det er observert råte i flere omrammingsbord mot vannbrettbeslag. Omrammingsbord må bytte ut og det anbefales å etablere en spalte på ca. 6mm mellom beslag og omrammingsbord
-Det observeres tørkesprekker og avflasset maling på utvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid.

Balkonger, verandaer og lignende:
Terrassebord bærer preg av etterslep på vedlikehold. Vedlikehold må forventes.

Bad . Overflate vegger og himling:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
-Dør med svellskader i nedre del. Dette skyldes sannsynligvis mangel på luftespalte under dør.

Bad - Overflate gulv:
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull. Det måles fall mot tilstøtende rom. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet. Det anbefales å etablere fall fra vegg mot sluk for å ivareta gjenværende bruks-levetid på membran samt sikre mot sklifare i dusjsone
-Misfarget mykfuger i dusjsone som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
-Stedvis misfarging i fuger mellom flis i og utenfor dusjsone. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting

av flisfug.

Bad - Membran, tettesjiktet og sluk:
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på
smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

Vaskerom - Overflate vegger og himling:
Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

Vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk:
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt

Kjøkken:
-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken vurderes som nyere og vurderes etter tekniske krav fra 2010
-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til platetopp og stekeovn vurderes som nyere og vurderes etter tekniske krav fra 2010

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende
-Vegghengt toalett på bad og vaskerom har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn, mikrobølgeovn og sentralstøvsuger.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin, tørketrommel og fryser i boden.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Nattlamper på barnerom
- Svart hylle i 1. etg

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-1.etg: Gulvvarme kjøkken/spisestue, vaskerom, entré
-2. etg: Gulvvarme bad og panelovner
-3 etg.: Panelovn

Varmtvannsbereder er fra 2010 og er på 200 liter varmtvannsbereder fra Høyax, plassert på Teknisk rom under trapp. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.
-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på teknisk rom under trapp
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet 2023

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. 14 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom under trapp. Anlegget erskjult, det er totalt 14 kurser inkludert hovedsikring.

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

Felleskostnader
Kr 1 089,- pr. mnd.
Inkluderer: Boligen betaler felleskostnader i sameiet:
- Kr. 1000,- per md. som inkluderer tv/internett fra Telia; vedlikehold av veien (måking, strøing og kosting) og uforutsette vedlikeholdskostnader
- Kr. 89,- pr md. dekker svingninger i elbilladeprisen.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kr 13 932,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjonsgebyr: 5 176,87,-
- Vann- og avløpsgebyr: 8 754,92,-

Totale avgifter 13 931,79,-

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring fra Fremtind (polisnr.31903042) kr 4.781,- pr år.

Boligen er ikke forsikret gjennom felles bygningsforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 507 492,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 029 969,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv/internett fra Telia.

Sameiet

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 352 kvm (Eiertomt)
Tomten består av asfaltert innkjørsel, gressarealer, beplantning og noe synlig berggrunn.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fjeldhøikroken 17 A har en rolig og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde med svært lite gjennomgangstrafikk og et trygt, oversiktlig nærmiljø. Her

bor man skjermet og fredelig, samtidig som man har kort vei til daglige servicetilbud, matbutikker, bibliotek, kollektivtransport og øvrige fasiliteter som gjør hverdagen enkel og praktisk.

En av områdets store kvaliteter er den umiddelbare nærheten til Østmarka. Her får man tilgang til et omfattende nettverk av tur- og skogsstier, flotte sykkelmuligheter, løperuter og preparerte skiløyper vinterstid. Marka fungerer som en naturlig forlengelse av nærområdet og byr på fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt. I tillegg finnes flere grønne friområder og lekeplasser i nærområdet, som gjør det enkelt å være aktiv utendørs for både store og små.

Boligen har også en flott og brukervennlig hage med gode solforhold og god plass til både lek, sosiale sammenkomster og rolige dager ute. Hagen oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsarealene inne, og tilfører boligen en ekstra dimensjon av trivsel og fleksibilitet gjennom årets sesonger.

For barnefamilier er nærheten til Bakås skole et stort pluss. Skolen ligger i trygg gangavstand fra boligen og er kjent for et godt læringsmiljø, fokus på trivsel og inkludering, samt gode idretts- og aktivitetstilbud. Bakås AKS har også blitt kåret til Oslos beste, noe som understreker områdets gode oppvekstvilkår.

Kombinasjonen av rolige omgivelser, nærhet til natur, gode oppvekstforhold og praktiske fasiliteter gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

Skoler og barnehager
For barnefamilier er nærheten til Bakås skole et stort pluss. Skolen ligger i trygg gangavstand fra boligen, med en oversiktlig skolevei gjennom nærområdet. Bakås skole har et godt omdømme og er kjent for et trygt og inkluderende læringsmiljø, gode utearealer og flotte idrettsmuligheter. I tillegg har Bakås AKS blitt kåret til Oslos beste, noe som gir svært gode rammer for både læring, trivsel og aktivitet i hverdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.02.2013.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg (S-2329). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:

301/105/359/1:

12.08.1993 - Dokumentnr: 36866 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:105 Bnr:670
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:105 Bnr:359
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2000 - Dokumentnr: 76438 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Oslo kommune har evigvarende rett til å ha kommunale installasjoner på eiendommen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:105 Bnr:359
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2026 - Dokumentnr: 543914 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.06.2012 - Dokumentnr: 520839 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/5

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 150,-

Samlet skal selger betale kr. 155 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Fjeldhøikroken 17A
1061 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 22/05/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:105, Bnr: 359
Hjemmelshaver:	Sunil Kolaserry Mohan Nair og Ingrid Dragland Holthe
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2012

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		08.05.2026
Forutsetninger:		Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:		Sunil Kolaserry Mohan Nair og Ingrid Dragland Holthe
Tilstede under befaringen:		Sunil Kolaserry Mohan Nair og Ingrid Dragland Holthe
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten består av asfaltert innkjørsel, gressarealer, beplantning og noe synlig berggrunn.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra 2012. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Isolert ytterdør fra 2011

Pulttak med parapet antatt konstruert med sperrer i tre. Utvendig tekket med sveiset papp. Takets oppbygning under takpapp er ukjent. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål

Boligen har platting på inngangsparti, en platting med tilkomst via skyvedør fra kjøkken/spisestue og en takterrasse med tilkomst fra stue 2.etasje

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig på 3 plan med god planløsning. Det er avvik knyttet til utvendig vedlikehold av kledning og vinduer. Innvendige rom fremstår som godt vedlikeholdt. Enkelte avvik knyttet til bad, kjøkken og manglende dokumentasjon for våtrom og rørinstallasjon. Det er noe lavere takhøyder for oppholdsrom i 1.etasje og 2.etasje

Boligen har platting på inngangsparti, en platting med tilkomst via skyvedør fra kjøkken/spisestue og en takterrasse med tilkomst fra stue

ANNET:

OPPVARMING:

1.ETASJE
-Gulvvarme kjøkken/spisestue, vaskerom, entré

2.ETG
-Gulvvarme bad
-Panelovner

3.ETG
-Panelovn

©mstr.no

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG
Vegger: Slettmalt
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett. Flislagt bad

2.ETG
Vegger: Slettmalt. Flislagt bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett. Flislagt bad

3.ETG
Vegger: Slettmalt
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i underetg viser høydeforskjell på opptil 3 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 3 mm på strekker under 2 meter og opptil 5 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
-Målte avvik anses ikke som unormale

GULV:
-Normal slitasje iht alder og bruk.

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng må forventes ved salg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:
-Nytt vinylgulv i 1.etasje i 2019 med varmefolie.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	31	4		36
1.Etasje	42			14
2.Etasje	21			
SUM BYGNING	94	4		50
SUM BRA	98			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

1.ETG
-Kjøkken/spisestue, vaskerom, teknisk rom, entré

2.ETG
-3 soverom, garderobe, gang, bad

3.ETG
-Stue, bod

BRA-e:

1.ETG
-Bod

2.ETG
-Ingen

3.ETG
-Ingen

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2.31 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2.33 meter
-Takhøyden i 3.etasje er 2.92 meter
-Takhøyde bad er 2.22 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Grunnet lav himlingshøyde er ikke bod i 3.etg målbart bruksareal. Himling må være minimum 1.9 meter

GARASJE / UTHUS:

Selger opplyser at det medfølger oppstillingsplass for en bil med el-billader i felles carport for sameiet

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

22/05/2026

Kjetil Granberg

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Merknader:

-Det er påvist mindre riss/sprekker enkelte steder på fiberplater på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen står oppført i skrående terreng bestående hovedsakelig av gressarealer. Det er asfaltert oppkjørsel, forstøtningsmurer og rekkverk rundt tomten, mindre gressarealer og diverse beplantninger ellers arrondert på tomten.

Merknader:

-Boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra 2012. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre fysiske inngrep.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Avstand mellom trekledning og terreng/terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning
-Ytterkledning bærer preg av etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Isolert ytterdør fra 2011

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Terrassedør i 3.etg mangler vannbrett over vindu. Dette anses ikke som en gunstig løsning. Vann kan trenge inn i konstruksjonen. Det anbefales å etablere vannbrett med beslag som føres inn bak kledning for å sikre en vanntett overgang mellom kledning og vindu. Det er ikke mulig å avdekke om det er skader i veggkonstruksjon uten å utføre demonterende tiltak
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant på endene som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Det er observert råte i flere omrammingsbord mot vannbrettbeslag. Omrammingsbord må bytte ut og det anbefales å etablere en spalte på ca 6 mm mellom beslag og omrammingsbord
-Det observeres tørkesprekker og avflasset maling på utvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Pulttak med parapet antatt konstruert med sperrer i tre. Utvendig tekket med sveiset papp

-Konstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting

Det er ikke fremsatt stige på befaringsdagen. Taket er vurdert fra terrassenivå og innside av innvendig himling

Merknader:

-Det kan være avvik på konstruksjon som ikke er avdekket grunnet manglende tilkomst

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaket antas å være i fra 2012

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Takets oppbygning under takpapp er ukjent. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål

Takkonstruksjonen har ikke utstikk/gesims. Takrennekroker ligger tett på forkantbord og det er ikke mulig å konstantere lufting under undertak

Det er ikke fremsatt stige på befaringsdagen. Taket er vurdert fra terrassenivå og innside av innvendig himling. Det anbefales å kontrollere taket fra oversiden for å avdekke om det er synlige avvik på tak

Merknader:

-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Mangelfull ventilering/lufting innebærer økt risiko for fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har platting på inngangsparti, en platting med tilkomst via skyvedør fra kjøkken/spisestue og en takterrasse med tilkomst fra stue

Markplatting med tilkomst fra kjøkken oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside. Plattingen har overbygd tak

Takterrasse med tilkomst fra stue i 2 etg, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på tak over soverom. Terrassebord på overside med rekkverk i lukket format. Membran og fallforhold på gulv under terrassebord er ikke tilgjengelig for vurdering, men det observeres avløp ut fra terrasse

Det måles rekkverkshøyde på 101 cm. Høyde på rekkverk tilfredsstiller dagens krav

Merknader:

-Terrassebord bærer preg av etterslep på vedlikehold. Vedlikehold må forventes
-Avstand mellom trekledning og terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning. Vurdert i pkt 2.1

7. Våtrom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2012

Fliser på vegger og himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak. Ingen spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

Merknader:

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
-Dør med svellskader i nedre del. Dette skyldes sannsynligvis mangel på luftespalte under dør.
-Vindu og omramming nær våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen måles til 30 mm og tilfredsstiller krav til høydeforskjell sluk/terskel
-Det måles tilfredsstillende ledefall på gulv utenfor dusjsone mot sluk

---

Merknader:

-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull. Det måles fall mot tilstøtende rom. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet. Det anbefales å etablere fall fra vegg mot sluk for å ivareta gjenværende bruks- levetid på membran samt sikre mot sklifare i dusjsone
-Misfarget mykfuger i dusjsone som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
-Stedvis misfarging i fuger mellom flis i og utenfor dusjsone. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av membran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon garderobe mot bad, bak motfallsområde for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling i veggmateriale med trepigger. Veggkonstruksjon bygd opp med gipsplater på metallstendere og sviller
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at vaskerommet er fra 2012

Slettmalte på vegger og himling. Vaskerommet inneholder servantskap, speilskap og vegghengt toalett. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk i vegg. Ingen spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen måles til 39 mm og tilfredsstiller krav til høydeforskell sluk/terskel
-Det måles tilfredsstillende ledefall på gulv mot sluk fra tilgjengelige områder

-Grunnet vaskemaskinen plassering er ikke denne delen av gulv og fallforhold tilgjengelig for vurdering

Merknader:

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av membran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett delvist påvist klemt under klemring

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av at det er for risikabelt å utføre fra tilstøtende konstruksjon teknisk-rom, grunnet skjulte rør i veggkonstruksjon

Merknader:

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2012 og type er Arons.

Slettmalte vegger og himling. Vinylklikk på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken vurderes som nyere og vurderes etter tekniske krav fra 2010
-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til platetopp og stekeovn vurderes som nyere og vurderes etter tekniske krav fra 2010

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på tekniskrom under trapp. Avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran med plassert på teknisk rom under trapp
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Avløpslufting ført ut av vegg

Merknader:

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende
-Vegghengt toalett på bad og vaskerom har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig
-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken vurderes som nyere og vurderes etter tekniske krav fra 2010. Vurdert i pkt 8.1

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

200 liter varmtvannsbereder fra Høyax, plassert på Teknisk rom under trapp. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012
Det var sist inspisert i 2023
Det var rengjort i 2023
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på teknisk rom under trapp
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet 2023

Merknader:

-Filter i aggregat med mye støvsamling. Det anbefales å tegne abonnement på filter. Filter bør minimum byttes en gang hvert år
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette. Vurdert i pkt 7.1.1 og 7.2.1

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom under trapp. Anlegget erskjult, det er totalt 14 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:
-Montering av 2 doble stikk i kjøkken/spisestue og 4-veis stikk rom 1.etg datert den 08.02.2021. Utført av Flexibel AS
-Bytte av defekt termostat datert den 19.09.2024. Utført av Bolig Elektrikeren
-Bytte av kabel etter jordfeil på kjøkken. Datert den 24.07.2021. Utført av Elmesteren

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. El-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.august 2019
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:

-Kurser i sikringsskap er ikke merket. Det anbefales å sørge for tydlig merking av kurser i sikringsskap
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter. Vurdert i pkt 10.2
-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til platetopp og stekeovn vurderes som nyere og vurderes etter tekniske krav fra 2010. Vurdert i pkt 8.1
-Anleggets komplette historikk er ukjent og det er uvisst om det foreligger samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget etter1.1.1999. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det mangler rekkverk på deler av støttemur. Det er krav til rekkverk med høyde på 1.0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Det anbefales å etablere rekkverk på resten av støttemur etter dagens krav for å redusere faren for fallulykker
-Det er ikke fremlagt plan og fasadetegninger av boligen. Selger opplyser at tidligere bod er gjort om til en del av entre. Utvidet del av fasade i 3. etasje med innvendig bod, samt at det er bygget en utvendig bod med tilhørende overbygg over terrassen i 1. etasje. Dette er søknadspliktige endringer, men ikke byggesøkt til kommunen. Det må forventes kostnader for søknad til kommune, evt tilbakeføring av tilltak
-Det måles takhøyde på ca. 2,31 meter og 2.33 meter i oppholdsrom i 1.etasje og 2.etasje. Etter teknisk forskrift har oppholdsrom normalt krav til minimum takhøyde på 2,40 meter. Det er ikke fremvist dokumentasjon på dispensasjon eller godkjent fravik fra kravet. Boligen kan være oppført etter teknisk forskrift fra 1997, men også her var hovedkravet minimum 2,40 meter takhøyde i oppholdsrom. Manglende takhøyde i forhold til forskriftskrav kan medføre usikkerhet knyttet til rommenes godkjenning som oppholdsrom, og kan få betydning ved videre salg eller fremtidige byggesaker.

FERDIGATTEST:
-Det er ikke fremvist ferdigattest for boligen

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	-Avstand mellom trekledning og terreng/terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning -Ytterkledning bærer preg av etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Terrassedør i 3.etg mangler vannbrett over vindu. Dette anses ikke som en gunstig løsning. Vann kan trenge inn i konstruksjonen. Det anbefales å etablere vannbrett med beslag som føres inn bak kledning for å sikre en vanntett overgang mellom kledning og vindu. Det er ikke mulig å avdekke om det er skader i veggkonstruksjon uten å utføre demonterende tiltak -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant på endene som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Det er observert råte i flere omrammingsbord mot vannbrettbeslag. Omrammingsbord må bytte ut og det anbefales å etablere en spalte på ca 6 mm mellom beslag og omrammingsbord -Det observeres tørkesprekker og avflasset maling på utvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Terrassebord bærer preg av etterslep på vedlikehold. Vedlikehold må forventes
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette -Dør med svellskader i nedre del. Dette skyldes sannsynligvis mangel på luftespalte under dør.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull. Det måles fall mot tilstøtende rom. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet. Det anbefales å etablere fall fra vegg mot sluk for å ivareta gjenværende bruks- levetid på membran samt sikre mot sklifare i dusjsone -Misfarget mykfuger i dusjsone som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold -Stedvis misfarging i fuger mellom flis i og utenfor dusjsone. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt
8.1	Kjøkken Kjøkken
	a-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken vurderes som nyere og vurderes etter tekniske krav fra 2010 -Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er påkrevd, da kurs til platetopp og stekeovn vurderes som nyere og vurderes etter tekniske krav fra 2010
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende -Vegghengt toalett på bad og vaskerom har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingrid Dragland Holthe	9578-5999-4-3431237	2026-05-08 20:07:15
Sunil N Kolaserry Mohan	9578-5998-4-2897056	2026-05-08 20:03:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. mai 2026

Oppdragsnummer
29-0155/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjeldhøikroken 17A, 1061 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Ingrid Dragland Holthe, Sunil Kolaserry Mohan Nair

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. januar 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: 31903042
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Tidligere eier Christoffer Lutro (faglært Tømmermester) 2018 # Bygget utebod og tak over terrasse. 2019 # ny panel ved inngangsparti. - Fasaden på hele huset ble malt av Oslo Fasade AS, org nr. 919073225, mai 2021. - Ute i hagen ble det satt opp nytt gjerde med mur av Mur og puss Hali, org nr. 926748033, i juni 2022.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Elmesteren org nr. 997924460, utførte arbeid på kjøkken: byttet 30 cm kabel grunnet jordfeil, juli 2024. - Boligelektrikeren org nr 996446972, utførte arbeid på bad: defekt termostad, monterte ny, i september 2024. - Flexibel AS, org nr 931 362 216, monterte 2 dobbelt stikkontakt med jord i stua 1. etg. og 1. stk 4-veis stikkontakt med jord på rom i 2 etg., februar 2021; Fra tidligere eiertid: 2016 # Kursfortegnelse av el anlegg, sluttkontroll og samvarserklæring. 2017 # Hafslund installerte automatisk strømmåler. 2019 # Lagt varmekabler på kjøkken og gang, stikkontakt og sensorlampe i utebod, stikkontakt ute ved terrasse. Ny termostat og dimmer på badet, kjøkken og gang. Ny stikkontakt i bad og gang. Veggmontert varmeovn i et av soverom. 2020 # Oppgraderinger i regi av Sameiet: 2018 # Utebelysning ved carport, sensor lampe i carport og stikkontakt. 2020 # Belysning i felles ankomst.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Watt NO 958 862 431 MVA Martin Linges Vei 25 Telefon: 23 03 58 90 1364 Fornebu Fjeldhøikroken 17 • Montering av ny 3x32A automatsikring, jordfeilbryter i eksisterende fordeling. • Montering av kabling langs bakvegg til alle plasser. • Innstilling av strømstyring, begrenset til 32A. Kan senere økes. Pris for ladestasjon pr beboer (tilkobles flatkabel/stamkabel) • Montering og levering av Zapcharger 4G ladestasjon inkl. bakplate. • Levering og montering av avtapningsmodul på flatkabel. • Kabling 3x6mm fra avtapningsmodul til ladestasjon. • Programmering, innlegging i portal og sluttkontroll. • Ladestasjonen har innebygget RFID lås, måling og jordfeilbryter type B. 22.01.2021

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier 2020 - Tidligere bod er gjort om til en del av entre´, utvidet del av fasade i 3. etasje med innvendig bod, samt at det er bygget en utvendig bod med tilhørende overbygg over terrassen i 1. etasje. Dette er søknadspliktige endringer, men ikke byggesøkt til kommunen.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nye rotormotor installert og rensing av ventilasjon utført av Sørberg Ventilasjon Haakon Søberg org nr 826 453 842, oktober 2023. - Nytt filter installert Mai 2026

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: - Overflate gir lyd fra seg ved gange over gulvet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: - Obersert fukt i garasjen på vinteren.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2020 da vi kjøpte huset.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: - Utenfor huset og i hagen er grunnen litt ujevne terrengforhold. - Vinduet på soverom øst i 2 etg er litt tregt å lukke. Nytt kjøleskap fra 2021. - Anmerkning: panelovnen i walk-in-garderoben var defekt før vi tok over boligen i 2021.

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: 29-0155/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sunil N Kolaserry Mohan	**2026-05-08**	**Ingrid Dragland Holthe**	**2026-05-08**

Identifikasjon

Sunil N Kolaserry Mohan

Identifikasjon

Ingrid Dragland Holthe

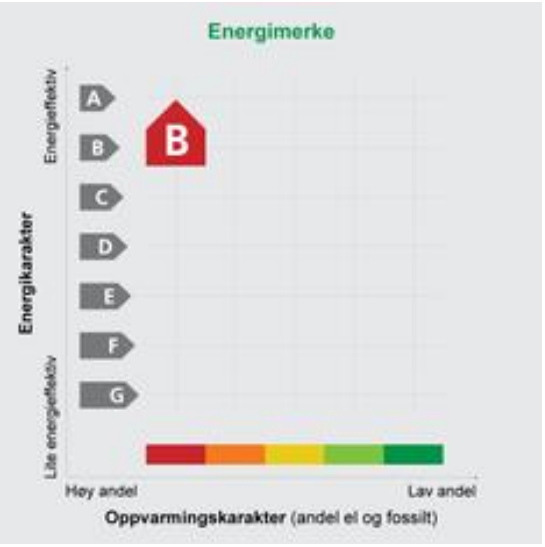
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fjeldhøikroken 17 A
Postnr	1061
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	105
Bnr.	359
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	81837813
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1177399
Dato	11.09.2020



Innmeldt av	Christoffer Lutro

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 14 036 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 036 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjeldhøikroken 17 A
Postnr/Sted: 1061 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 11.09.2020 00:01:39
Energimerkenummer: A2020-1177399
Ansvarlig for energiattesten: Christoffer Lutro
Energimerking er utført av: Christoffer Lutro

Gnr: 105
Bnr: 359
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 81837813

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ivar Andreas Høivik siv. ark
Heer terrasse 19
1445 HEER
ivar.andreas.hoivik@gmail.com

Dato: 06.02.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613610-184 Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FJELDHØIKROKEN 17	Eiendom:	105/359
Tiltakshaver:	MS Building	Adresse:	Tvetenveien 292, 0675 OSLO
Søker:	Ivar Andreas Høivik siv. ark	Adresse:	Heer terrasse 19, 1445 HEER
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - FJELDHØIKROKEN 17- HUS A

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

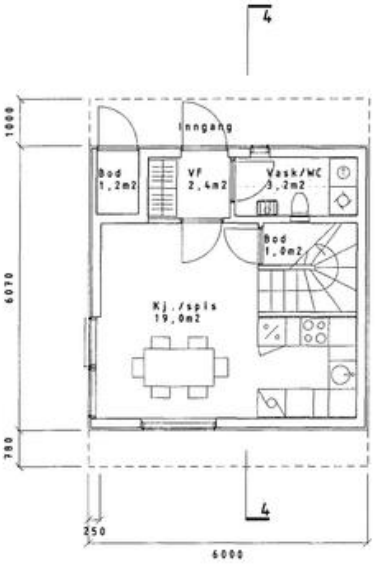
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.02.2013 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

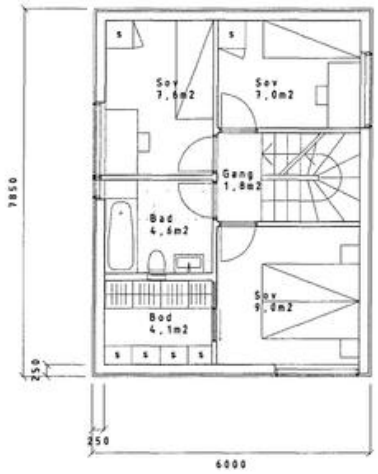
Kopi til:
MS Building, Tvetenveien 292, 0675 OSLO, gani@msbuilding.no

E5



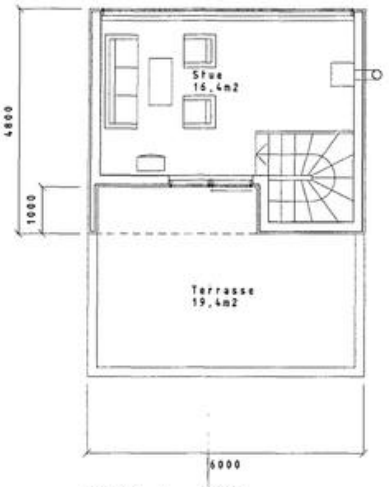
PLAN 1. ETG.

BTA = 36,4m2



PLAN 2. ETG.

BTA = 45,3m2



PLAN 3. ETG.

BTA = 25,3m2



SNITT 4-4

X= Sokkelhøyde bygn.A=C+205,1
Sokkelhøyde bygn.B=C+207,1
Sokkelhøyde bygn.C=C+206,6
Sokkelhøyde bygn.D=C+205,6
Sokkelhøyde bygn.E=C+203,5



A01	RAMMESØKNAD	12.12.06	RL-J AW	JAAS
indeks	beskrivelse	dato	sign.	kontr.

fiktbehaver

VARDE BYGG AS
PB 84,MANGLERUD 0612 OSLO
T: 95 85 32 63 F: 22 02 02 51
E: VELVENTHAN@HOTMAIL.COM

tegningen gjelder

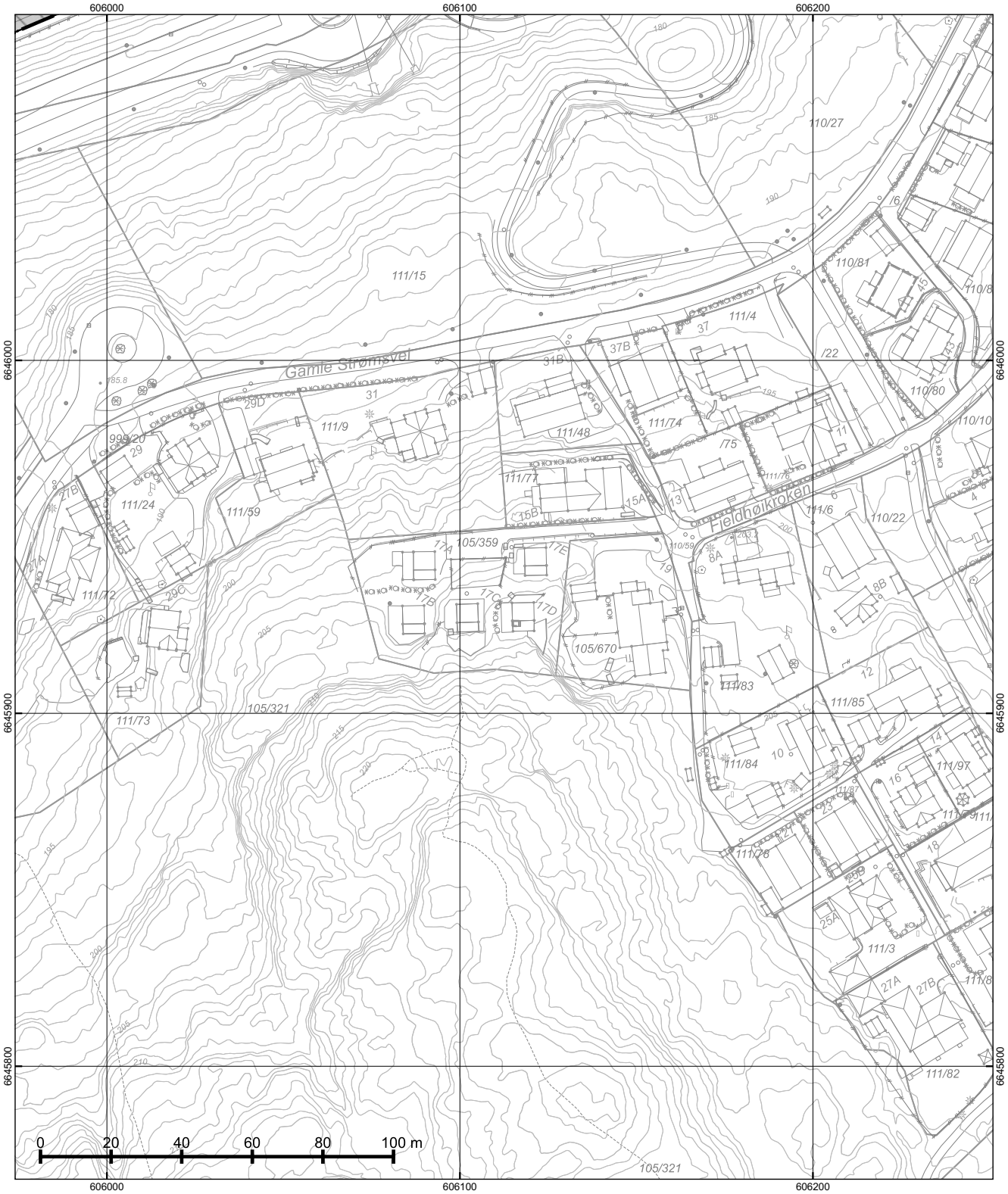
PLAN OG SNITT ENEBOLIG

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FOR OPPFØRELSE AV 5 ENEBOLIGER I
FJELDHØIKROKEN 17 1056 OSLO
GNR105 BNR359

målestokk	dato	prosjektnr.	filnavn
1:100[A3]	19.11.06	A604	0604_100
sign.	kontrollt	tegn.nr.	rev. indeks
RL-J/AW	JAAS	A 100	A01

ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende

FLUX ARKITEKTER AS T: 21 66 04 22
FREDENSBORGVEIEN 6 F: 21 66 04 23
0177 OSLO E: POST@FLUX.AS
ORG. NR. 989 935 003 MVA W: WWW.FLUX.AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

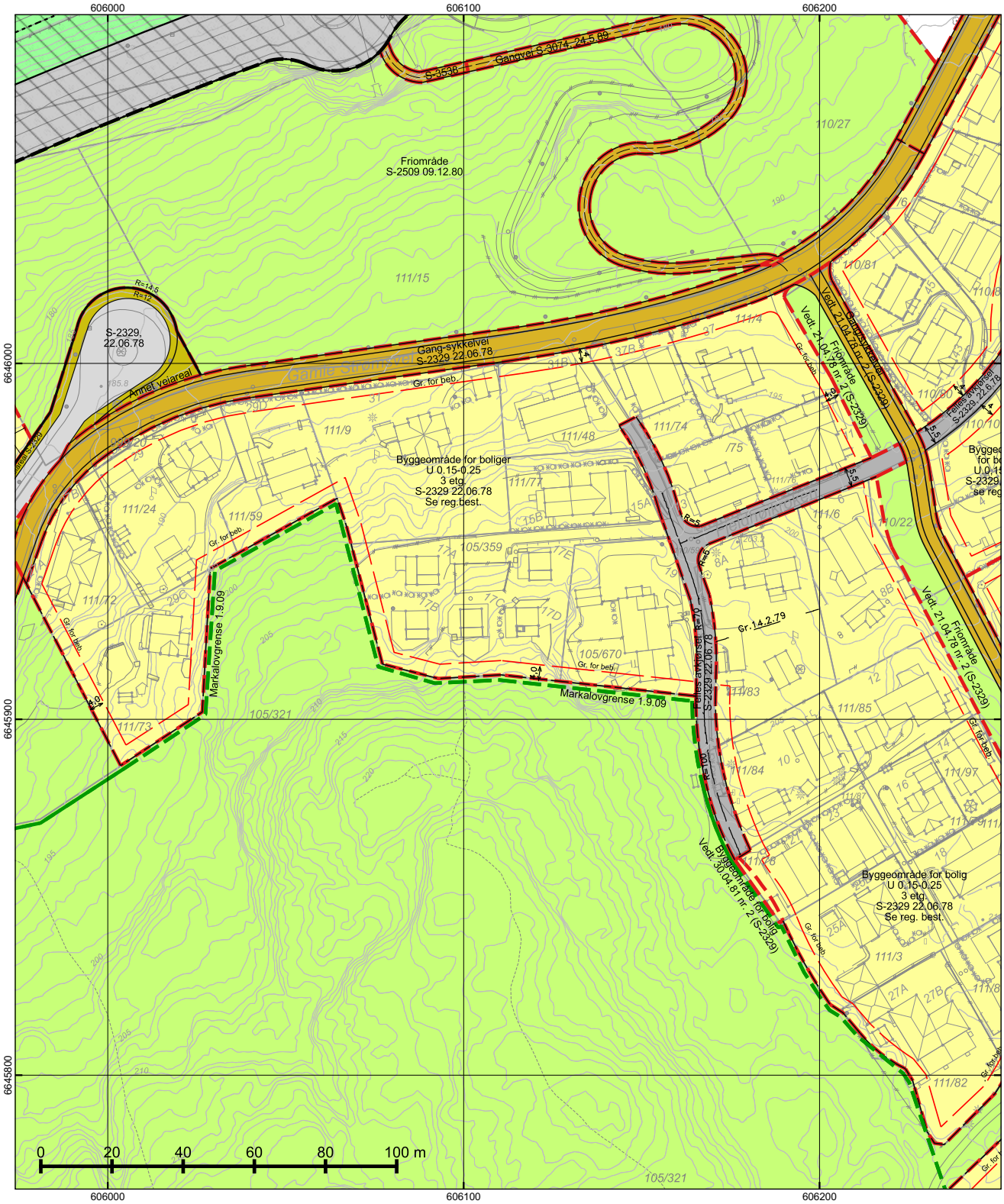
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158099/ 86533117
Adresse: Fjeldhøikroken 17
Gnr/Bnr: 105/359

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158099/ 86533117
Adresse: Fjeldhøikroken 17
Gnr/Bnr: 105/359

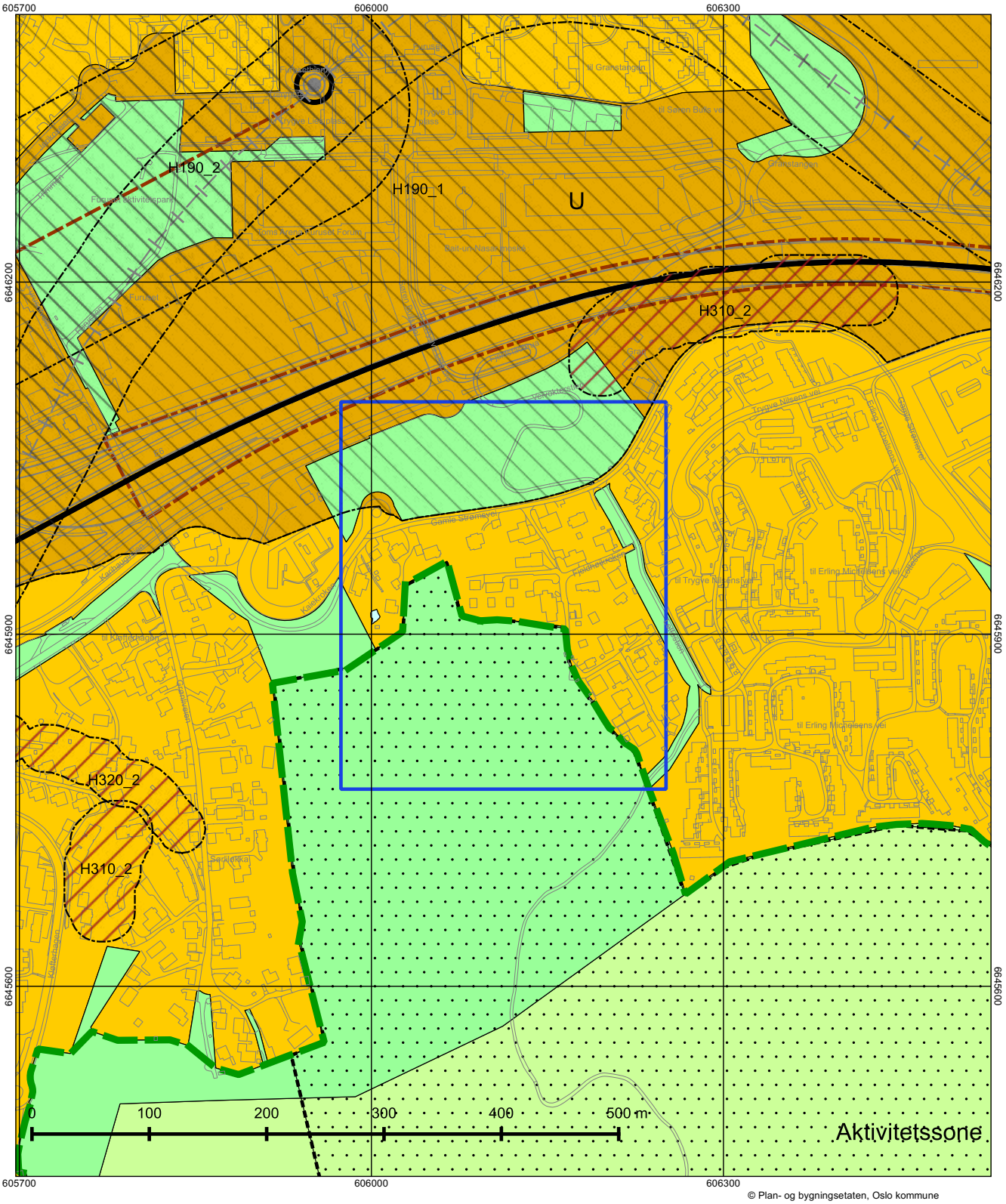
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 18.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158099/86533117
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-2329

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 110 bnr. 24 m. fl., Furuset, felt K og N 35 m. fl. Byggeområde for boliger, tomt for næringsvirksomheter (kontor, forretning, industri) m.m.

Vedtaksdato: 22.06.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801387
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: V311279, V170478, V110981, V290180N2, V300481N2, V210478N2, V290989

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 110, BNR. 24, M. FL., FURUSET, FELT K OG N 35 M. FL. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TOMT FOR NÆRINGSVIRKSOMHETER (KONTOR, FORRETNING, INDUSTRI) M.M., OSLO KOMMUNE:

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

§ 2. Reguleringsområdet er avsatt til:
1. Byggeområde for boliger, felt K.
2. Områder med eksisterende boligbebyggelse som kan fortettes.
3. Tomt for offentlig bygning (barnehage).
4. Tomt for næringsvirksomheter, N-35.
5. Friområde/turvei.
6. Trafikkområder (veier, gangveier/sykkelveier).
7. Felles avkjørsler.

§ 3. Boligfelt K kan til sammen bebygges med totalt inntil 30.000 m2 brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse. Utnyttelsesgraden maks. U= 0,35. Boligbebyggelsen kan oppføres i opptil 4 etasjer (inklusive eventuelle underetasjer).

§ 4. For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen

§ 5. I boligområdet kan innpasses lokaler og/eller anlegg for nødvendig nærservice (eks. butikk og parktantehus).

§ 6. Områder med eksisterende boligbebyggelse for fortetning skal gis en utnyttelse på U = 0,15 - 0,25, (jfr. kart). Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 3 etasjer (inklusive underetasje). For tomter på 2 da eller mer skal bebyggelsesplan/tomtedelingsplan godkjennes før utskilling eller bygging kan tillates.

§ 7. På område N-35 kan oppføres bygg for næringsvirksomheter (kontor, forretning og/eller industri). Utnyttelsesgrad U = 0,8.

Gesimshøyden bør ligge på mellom cote 180 - 190, og det tillates inntil 6 normaletasjer (a` 3 m), inklusive underetasjer.

Av- og pålessing må skje på egen grunn. Antall biloppstillingsplasser fastsettes av bygningsrådet, jfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 nr. 3 for Oslo kommune.

Bygningsrådet kan forby bedrifter, anleggsvirksomheter og lager av farlig eller sjenerende art.

§ 8. Gangveier kan benyttes til absolutt nødvendig kjøretrafikk. Herunder regnes trafikk av for eksempel sykebiler, utrykningskjøretøyer, biler for renovasjon og vedlikehold, samt biler for tyngre varetransport.

Kjøreatkomst via gang/sykkelvei, Gamle Strømsvei vil ellers kunne tillates for eiendommene gnr.111, bnr.9, 24 og 59 og gnr.110, bnr.3.

§ 9. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for det enkelte utbyggingsfelt, felt K og N 35, og fullstendige planer for de ubebygde deler av de enkelte områder, alt i målestokk 1:500, jfr. Paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533117
Deres ref: 9216593

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 105, BNR. 359.

Vi viser til bestilling av 18.05.2026 for eiendom gnr. 105, bnr. 359.

GNR. 105 BNR. 359

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.11.1967.

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

2351 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Etat for eiendom og utbygging

Oslo kommune

TINGLYST
12 AUG 1993
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 36866

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arkivkode: 920000002M

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 105 BNR. 359, BNR. 670 OG
GNR. 110 BNR. 59.

ATKOMSTVEI

Gnr. 105 bnr. 359 og bnr. 670 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Trygve Nilsens vei i felles regulert avkjørsel over gnr. 110 bnr. 59 som vist med gul farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 105 bnr. 670 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (5 meter bred) fra felles regulert avkjørsel over gnr. 105 bnr. 359 i denne eiendoms atkomstvei som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 105 bnr. 359 og gnr. 110 bnr. 59 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

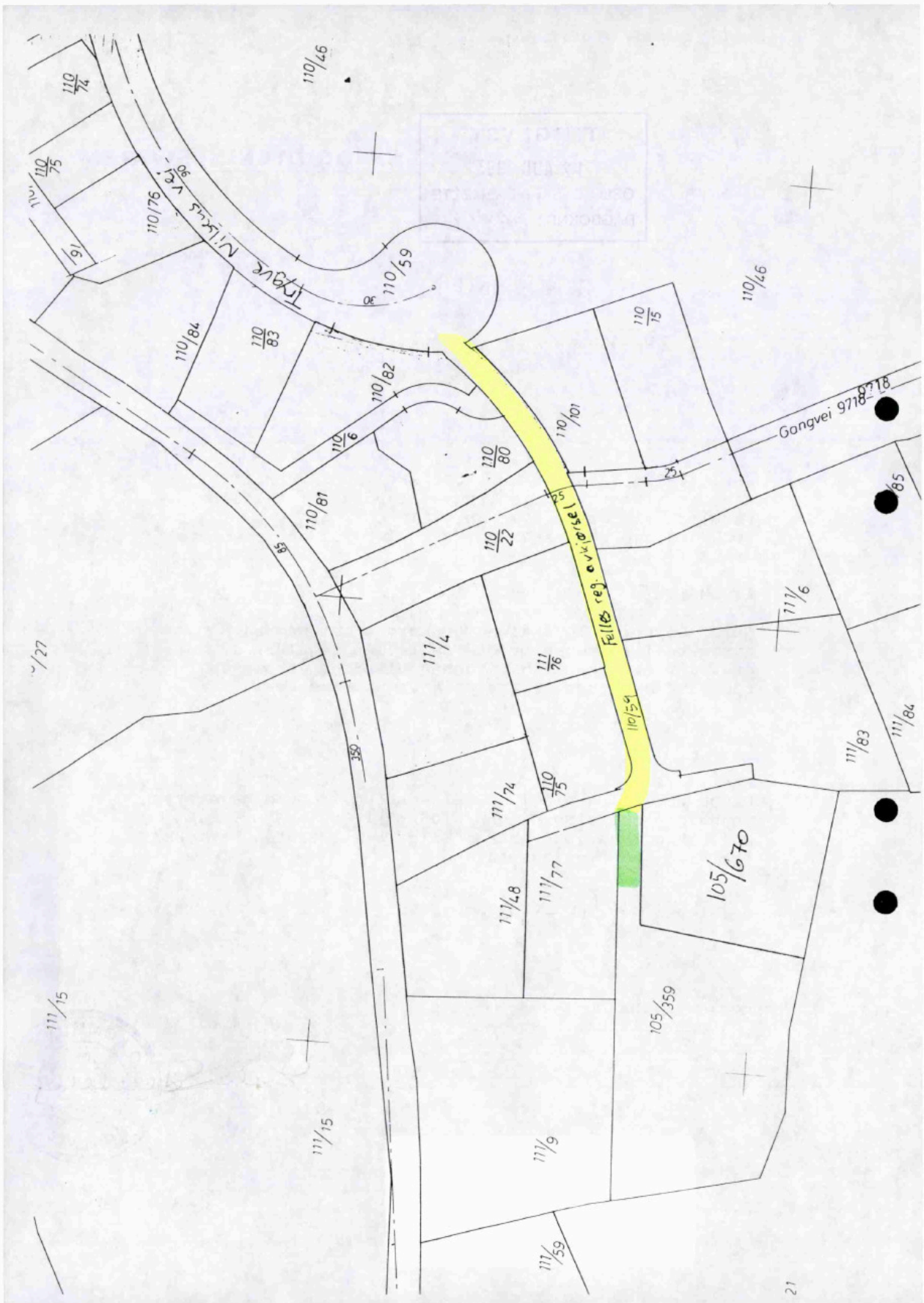
Oslo, den 4/11-91

For gnr. 105 bnr. 359
og gnr. 110 bnr. 59

Hjemmelshaver
Oslo kommune

OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging

Doknr: 36866 Tinglyst: 12.08.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Gangvei 9718
Fellesreg. avkjørsel
110/59
110/46
110/84
110/83
110/82
110/6
110/80
110/81
110/22
110/101
110/15
111/4
111/76
111/74
111/48
111/77
111/9
111/59
105/670
105/359
111/6
111/84
111/83
111/15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/520839/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-19 07:45
Side 1 av 22

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601272508
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
210849	DANIELSEN JAN REIDAR		VESTRE HAUGEN 3, 1054 OSLO
220170	DANIELSEN SVEIN HENNING		BRANNFJELLVEIEN 9, 1181 OSLO
141070	LEIRA RUNE		HAGAVEIEN 21, 0980 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	105	359

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	105	359	0	1	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	105	359	0	2	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	105	359	0	3	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	105	359	0	4	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	105	359	0	5	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 520839 Tinglyst: 28.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

05.06.2012 Kristin Trist

05.06.2012 18.44

Side 1 av 1

Kopi

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	105	359		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
220170[redacted]	Svein Henning Danielsen		1/3
141070[redacted]	Rune Leira		1/3
210849[redacted]	Jan Reidar Danielsen		1/3

Oppretting etter samtykke fra Søker Advokat René Ibsen. 24.05.12

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	1	B	11				21				31			
2	B	1	B	12				22				32			
3	B	1	B	13				23				33			
4	B	1	B	14				24				34			
5	B	1	B	15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	5			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 5 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Tim Siem Ulv

Kott Kopi

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

4. Supplerende tekst [7]

OBS.! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [a)]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [b)]
02.02.12		Gani Zümberi	
		Styreleder	
		MS Building AS	
		Etter fullmakt	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

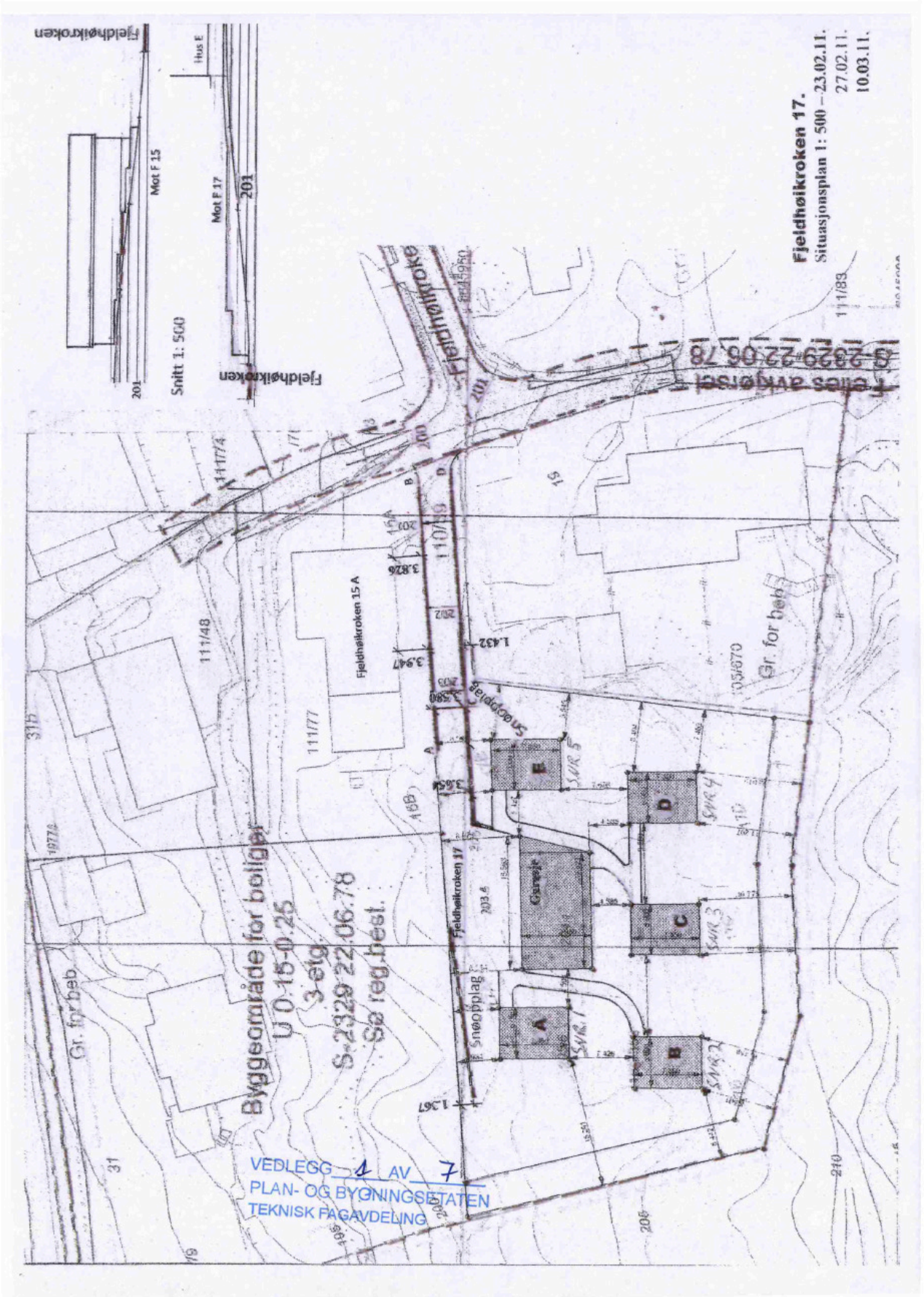
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
105	359		1-5	i Oslo kommune

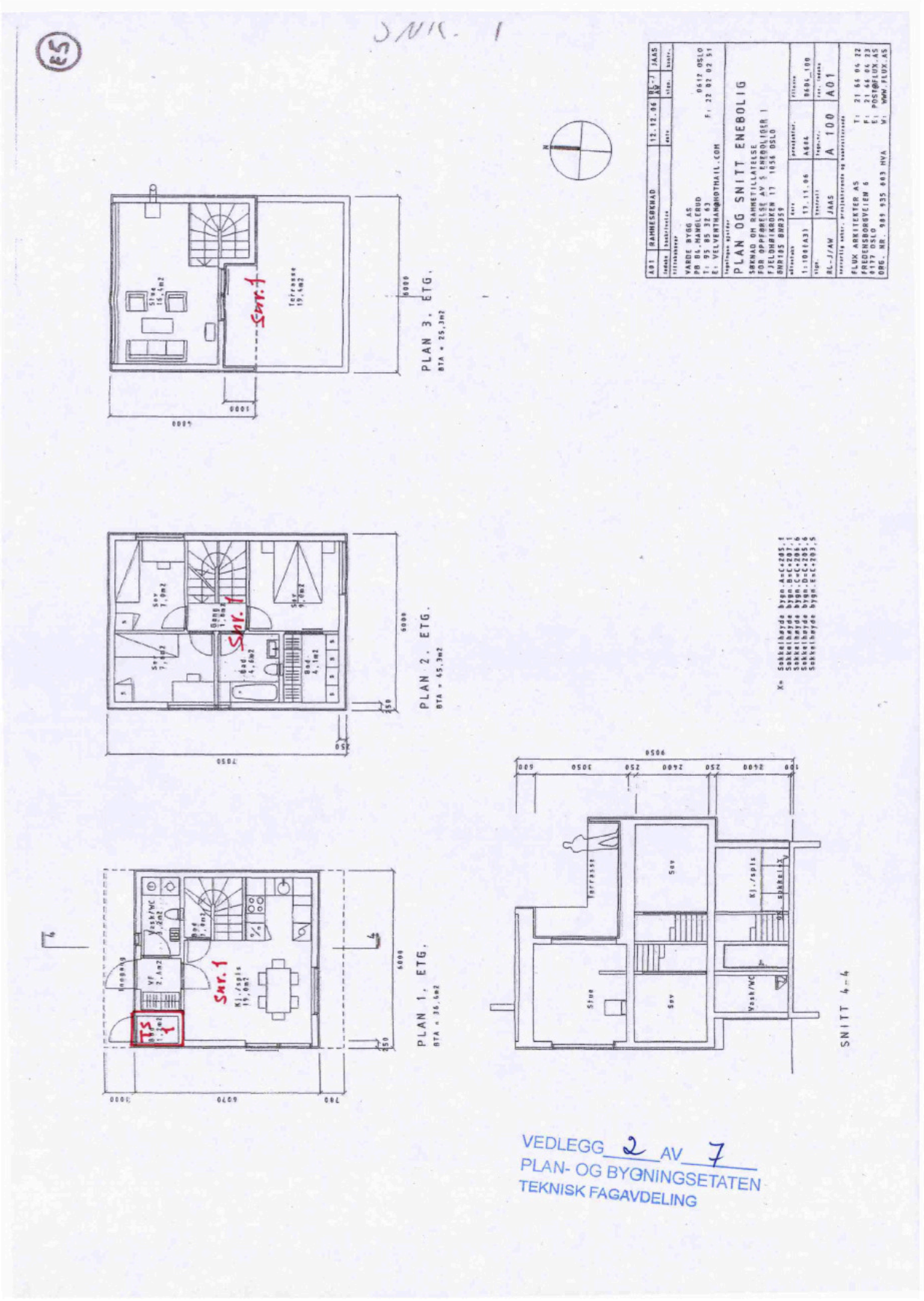
Dato	Underskrift	Stempel
4.6.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

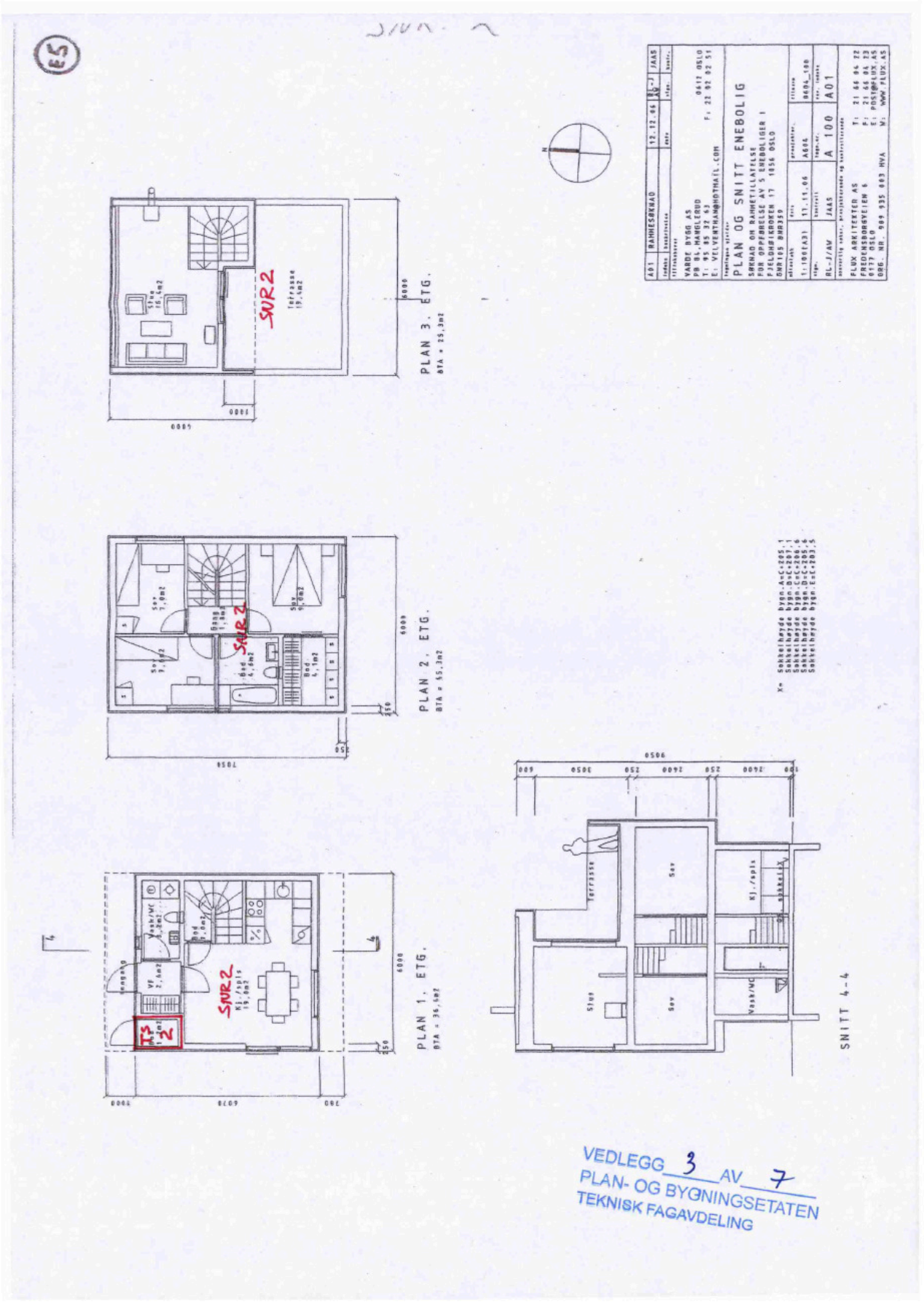
Noter:

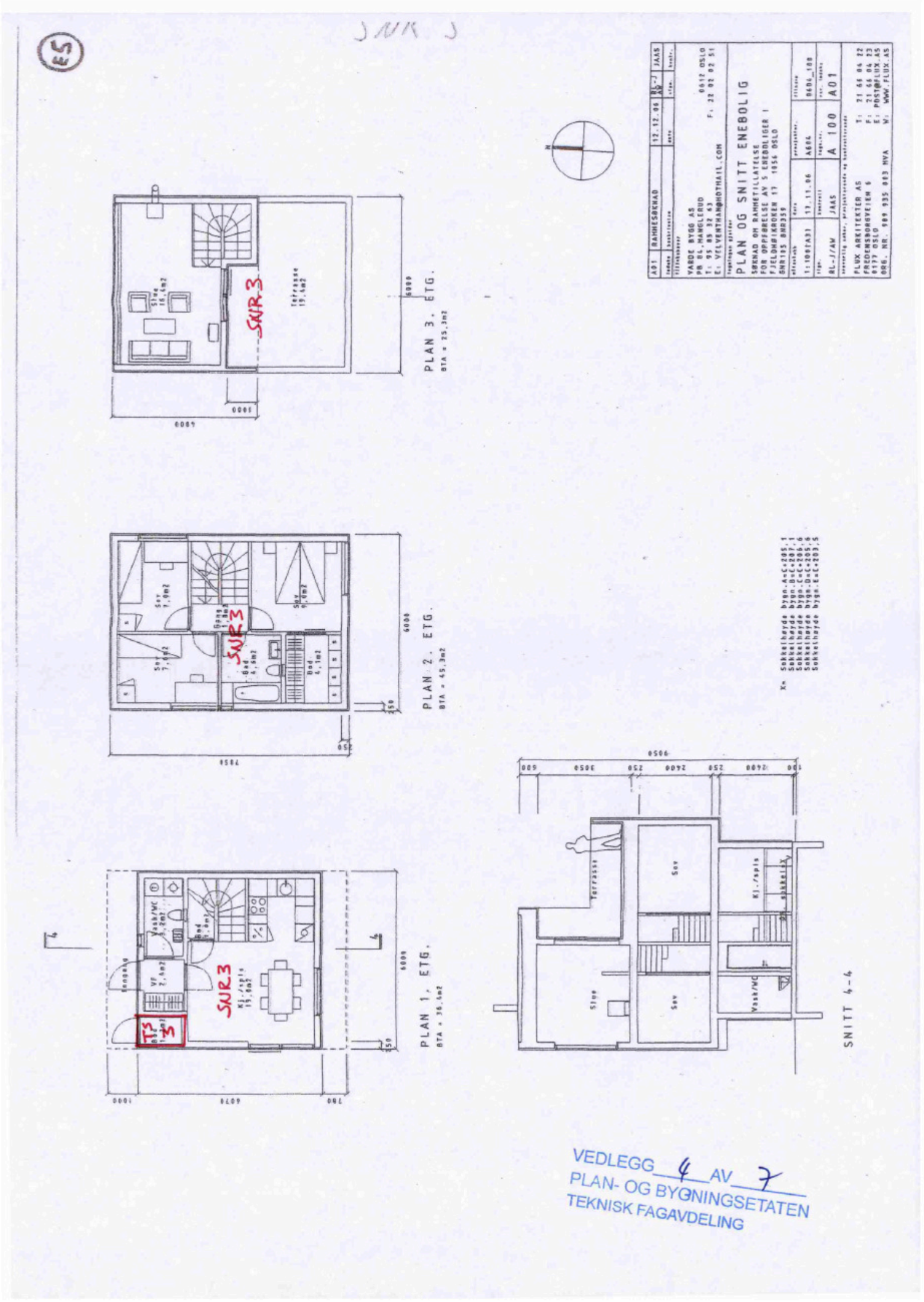
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

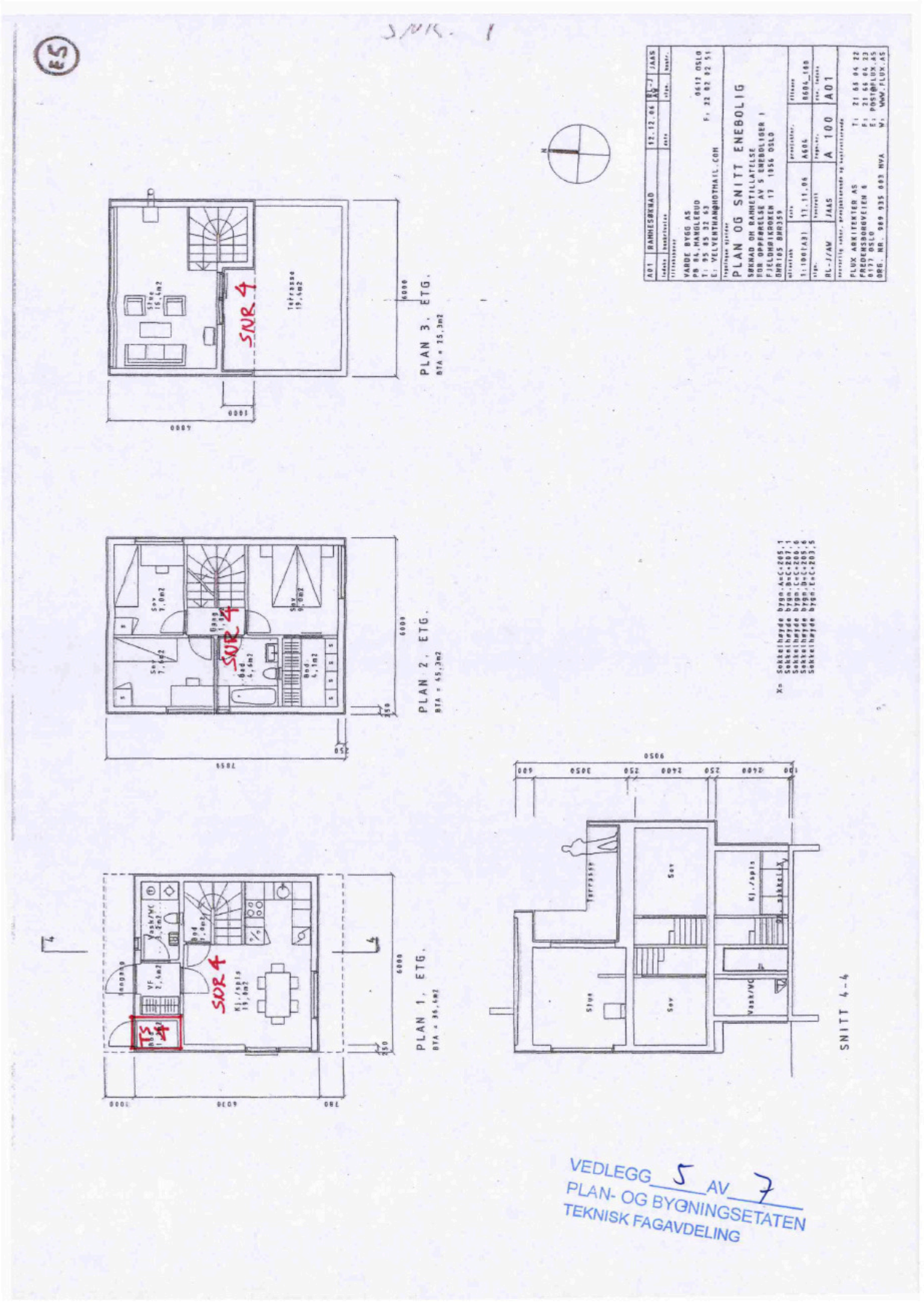
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

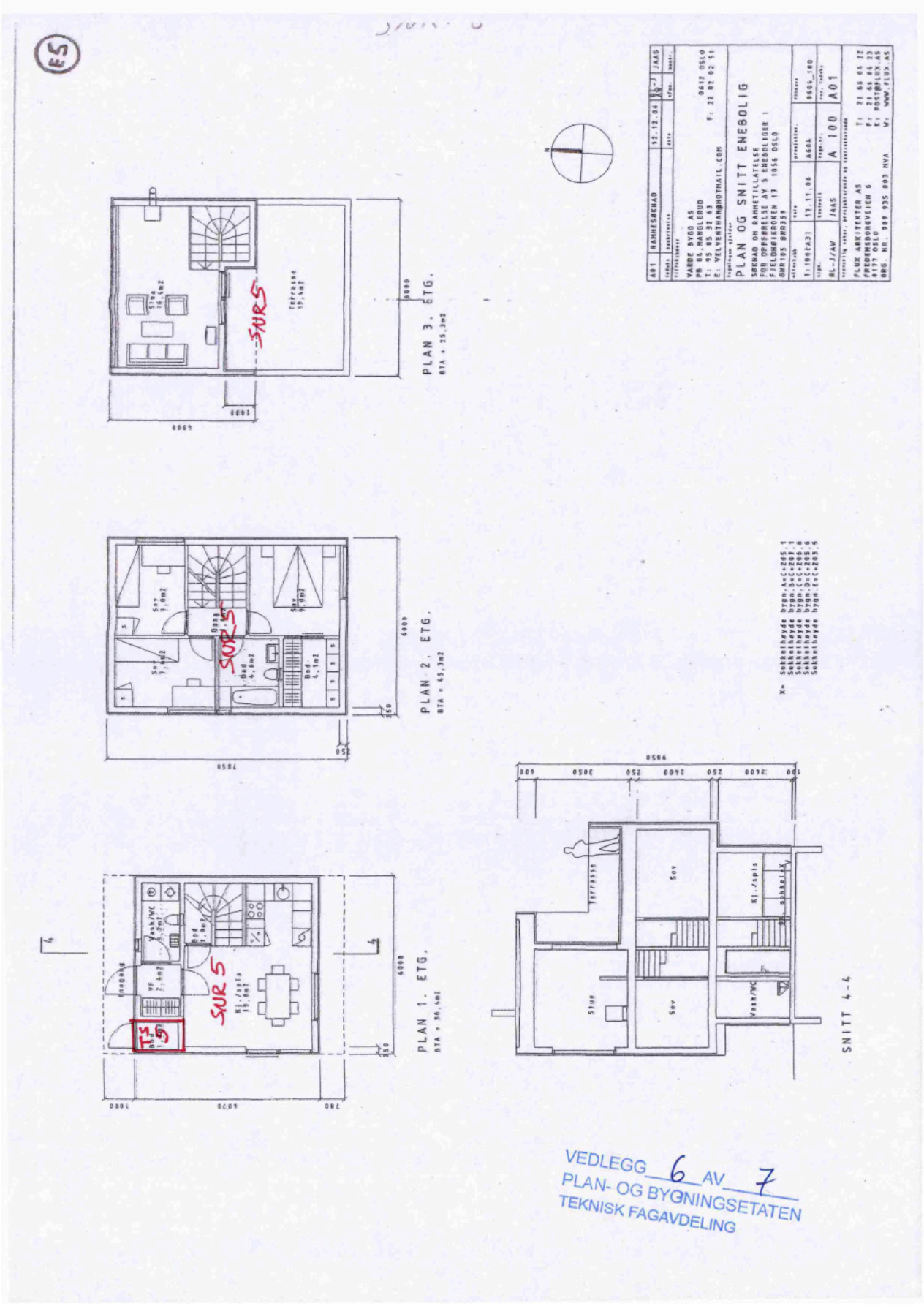

Fjeldhøikroken 17.
Situasjonsplan 1: 500 – 23.02.11.
27.02.11.
10.03.11.
Snitt 1: 500
Fjeldhøikroken
Mot F 15
Mot F 17
Hus E
Fjeldhøikroken 15 A
Fjeldhøikroken 17
Snøopplag
Garasje
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
U 0-15-0.25
3-etg.
S-2329 22.06.78
Se reg.best.
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Snr. 1
PLAN 3. ETG.
PLAN 2. ETG.
PLAN 1. ETG.
SNITT 4-4
PLAN OG SNITT ENEBOLIG
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FOR OPPFØRELSE AV 5 ENEBOLIGER I
FELTOMRÅDEREN 11 1058 OSLO
GNR/BNR 308/359
FLUK ARKITEKTER AS
FREDENSBORGVEIEN 6
0177 OSLO
ORG. NR. 989 435 663 MVA
VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

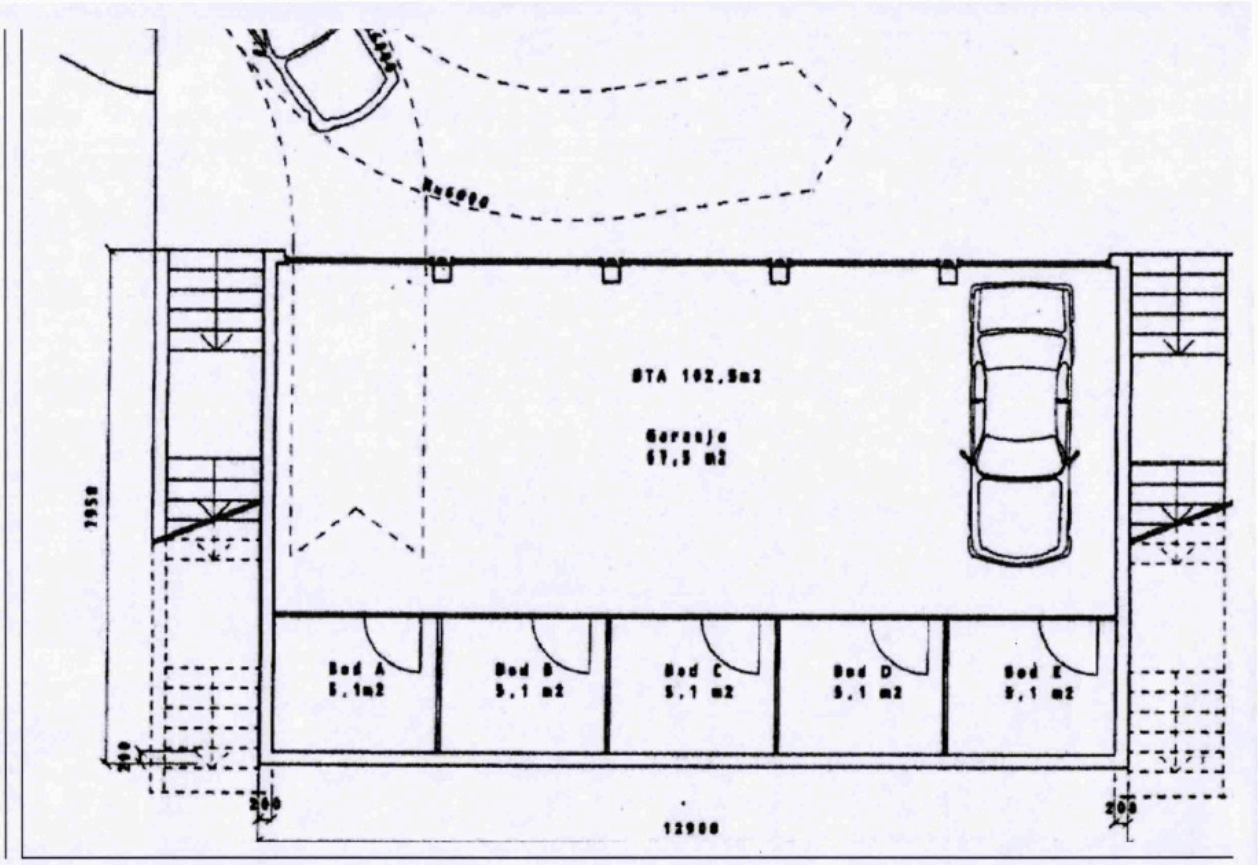

PLAN 3. ETG.
PLAN 2. ETG.
PLAN 1. ETG.
SNITT 4-4
PLAN OG SNITT ENEBOLIG
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

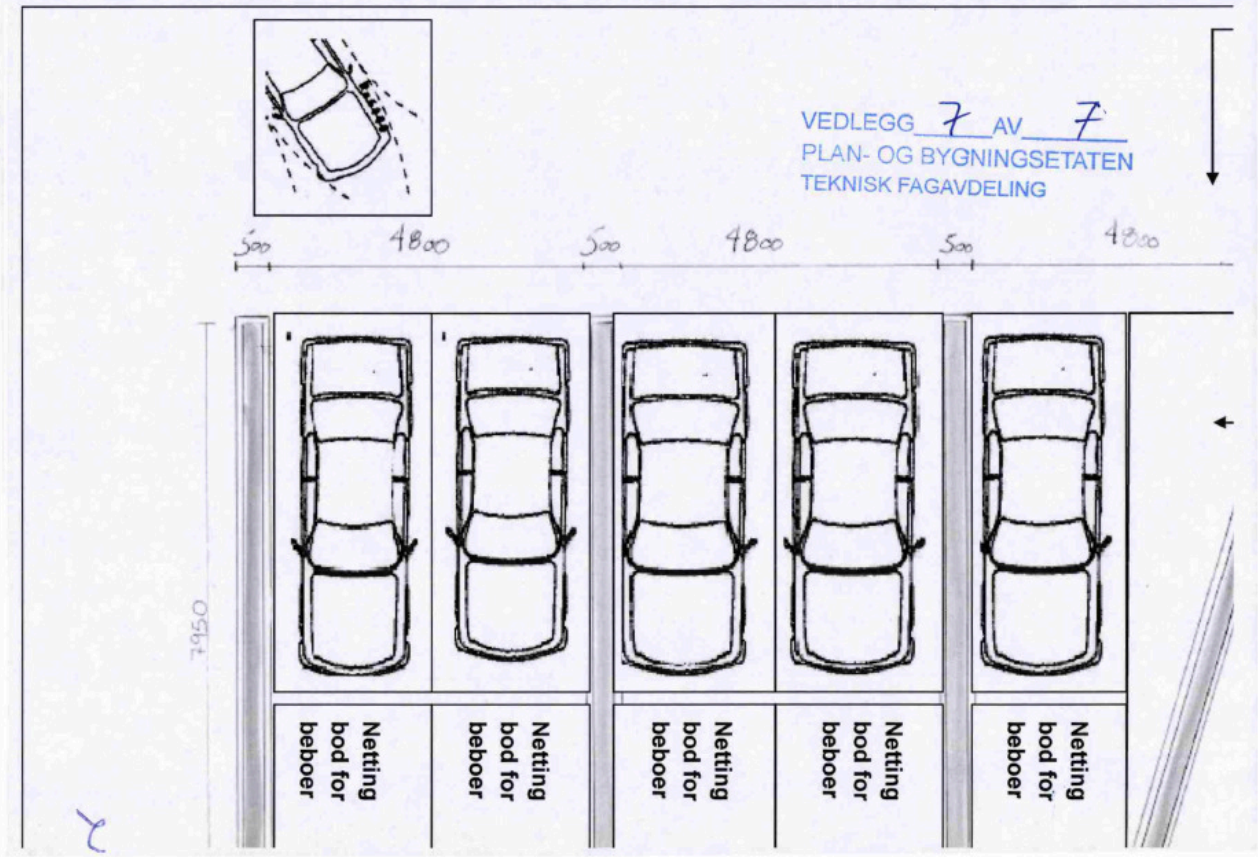

SNR 3
PLAN OG SNITT ENEBOLIG
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
FOR OPPFØRELSE AV 5 ENEBOLIGER I
FJELØHFIKKOREN 17 1056 OSLO
GNR:155 BNR:359
A01 RAMMESØKNAD 12.12.06 JAAS
1:100(A3) 17.11.06 A604 0604_108
RL-J/AW JAAS A 100 A01
PLAN 3. ETG.
BTA = 25.3m2
PLAN 2. ETG.
BTA = 45.3m2
PLAN 1. ETG.
BTA = 36.4m2
SNITT 4-4
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SNR. 1
PLAN 3. ETG.
PLAN 2. ETG.
PLAN 1. ETG.
SNR 4
SNITT 4-4
PLAN OG SNITT ENEBOLIG
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


BTA 102,8m2
Garasje
61,5 m2
Bod A
5,1m2
Bod B
5,1 m2
Bod C
5,1 m2
Bod D
5,1 m2
Bod E
5,1 m2
12900

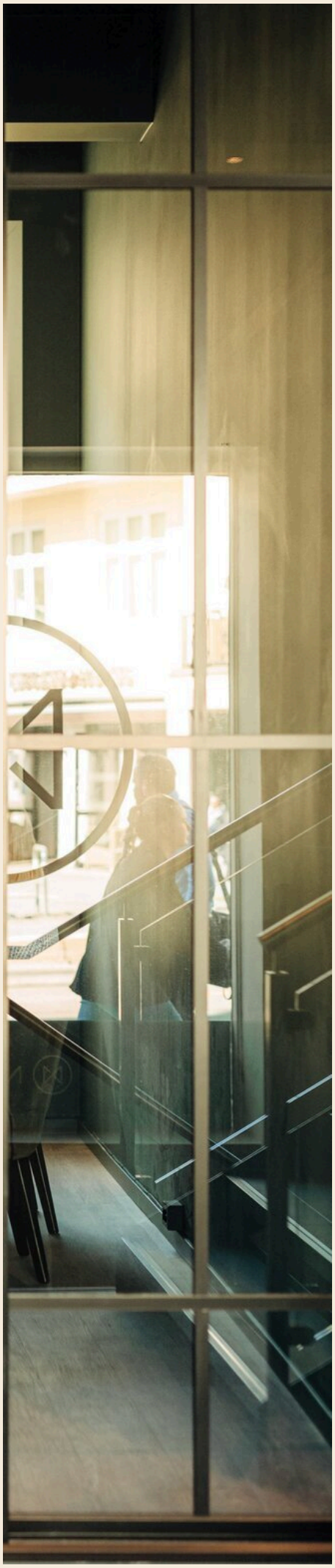

VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
500
4800
500
4800
500
4800
7950
Netting bod for beboer
Netting bod for beboer
Netting bod for beboer
Netting bod for beboer
Netting bod for beboer

Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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

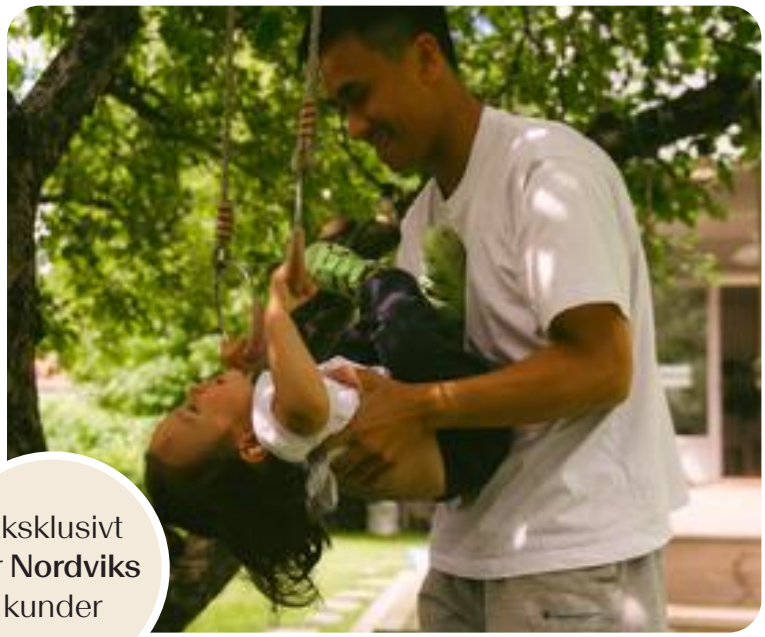


Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: 29-0155/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjeldhøikroken 17A 1061 OSLO
Matrikkel: Gnr 105, bnr 359, snr 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)

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

Denne boligen er presentert av:

Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690